

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS  
Avaliku õiguse osakond

Karoliine-Amelia Priinits

**NOTARI AMETITEGEVUSE JAGUNEMINE JA VASTUTUSE  
OLEMUS**

Magistritöö

Juhendaja  
*Dr.iur.* Priidu Pärna

Tallinn  
2018

## SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	4
I NOTARI AMETITEGEVUSE JAGUNEMINE KOHUSTUSLIKKUSE ALUSEL .....	8
1.1. Kohustuslikult teostatavad ametitoimingud .....	8
1.1.1. Kohustusliku notariaalse toimingu algatamine ja ettevalmistamine .....	10
1.1.2. Kohustusliku toimingu edasi lükkamine, peatamine ja toimingust keeldumine ...	11
1.1.3. Kohustusliku toimingu kehtivus .....	13
1.1.4. Toimingu sooritamise kohustuse vajadus .....	14
1.2. Vabatahtlikult osutatavad ametiteenused.....	16
1.3. Ametitoimingute ja ametiteenuste erinevused, sarnasused ning statistilised andmed ..	21
1.3.1. Ametitoimingute ja ametiteenuste sarnasused.....	21
1.3.2. Ametitoimingute ja ametiteenuste erinevused.....	22
1.3.3. Ametitoimingute ja ametiteenuste eristamise vajaduse analüüs ning statistilised näitajad.....	24
1.3.4. Kokkuvõtte ametitoimingute ja ametiteenuste eristamise põhjustest .....	26
II NOTARI AMETITEGEVUSE JAGUNEMINE VORMI ALUSEL .....	27
2.1. Notariaalne tõestamine ja kinnitamine .....	27
2.1.1. Notariaalse tõestamise nõuded ja funktsioonid .....	27
2.1.2. Notariaalse tõestamise etapid .....	29
2.1.3. Notari kohustused notariaalsel tõestamisel.....	30
2.1.4. Notariaalse kinnitamise nõuded.....	31
2.2 Notariaalse vormi vajalikkus erinevate tehingute puhul .....	33
2.2.1. Kohustusliku notariaalse vormi vajalikkus kinnisvaratehingute puhul .....	33
2.2.2. Krediidilepingu ja erinevate tagatislepingute vorminõuded.....	35
2.2.3. Laeva müügilepingule kehtestatud vorminõuded.....	37
2.2.4. Osaühingu osa müügilepingule kehtestatud vorminõuded .....	38
2.2.5. Ajaloolise kalapüügi õiguse müügilepingule kehtestatud vorminõue .....	39
2.2.6. Testamendile kehtestatud vorminõuded .....	40
2.2.7. Kokkuvõtte notariaalsest vorminõudest .....	41
2.3. Digitaalne vorm notariaalsete tehingute puhul .....	43
2.3.1. Notariaalsete tehingute digitaalse vormi vajalikkuse põhjused.....	43
2.3.2. E-notar 3 projekt.....	44
2.3.3. Digitaalne apostillimine .....	46
2.3.4. Digitaalse vormi turvalisus .....	46

2.3.5. Notari ametitegevuse digitaalsed lahendused UINL liikmesriikides .....	47
III NOTARI VASTUTUSE OLEMUS AMETITEGEVUSES .....	50
3.1. Notari vastutuse alused .....	50
3.1.1. Notari ameti pidaja õiguslik positsioon riigis .....	50
3.1.2. Notari isiklik vastutus .....	51
3.1.3. Notari tasu suurus, avalikustamise võimalikkus ning seos notari vastutusega .....	52
3.1.4. Notari vastutus rahapesu tõkestamisel .....	55
3.1.5. Ühingu kaudu tegutsemise keeld .....	56
3.2. Notari ametikohustuste rikkumine ja distsiplinaarvastutus .....	58
3.2.1. Notari sõltumatus .....	58
3.2.2. Notarite üle teostatav järelevalve .....	59
3.2.3. Notari poolt tekitatud kahju hüvitamine .....	60
3.2.4. Notarite distsiplinaarkorras karistamine .....	61
3.3 Notari vastutuskindlustus .....	64
3.3.1. Ametikindlustuse kohustuslikkus notari ametitegevuses .....	64
3.3.2. Notaritele ametikindlustuse pakkujad .....	66
KOKKUVÕTE .....	69
THE DIVISION OF THE PROFESSIONAL ACTIVITIES OF NOTARY AND THE NATURE OF NOTARY'S LIABILITY .....	74
KASUTATUD KIRJANDUS .....	79
KASUTATUD ÕIGUSAKTID .....	81
KASUTATUD MUU MATERJAL .....	83
Lisa 1. Notarite ametitegevuse statistika toimingute lõikes 2012-2016 .....	86

## SISSEJUHATUS

Eesti kuulub alates 1. novembrist 1993. a, mil jõustus esimene Eesti Vabariigi notariaadiseadus (NotS), ladina notariaadi süsteemi. 1995. aastal võeti Eesti Notarite Koda Ladina Notariaadi Rahvusvahelise Liidu (UINL) täieõiguslikuks liikmeks ning seda võib vaadelda tunnustusena Eesti notariaadi süsteemile.<sup>1</sup> 1998. aastal, kui Eesti oli alles Euroopa Liidu kandidaatriikide seas, algas Eesti koostöö Euroopa Liidu Notariaatide konverentsiga (CNUE), mis on Euroopa Liidu liikmesriikide notariaatide presidente koondav organisatsioon ning selle eesmärgiks on notariaadile olulistest küsimustest ühtse poliitika välja töötamine ja notariaadi huvide esindamine Euroopa Liidu institutsioonides.<sup>2</sup>

Notari ametikohtade võimalik arv on Eestis seadusest tulenevalt 100<sup>3</sup>, neist olid 2018. aasta alguse seisuga täidetud 91 kohta<sup>4</sup>. Suur osa ametikohtadest on Tallinnas – 47. Notar tegutseb Eestis avalik-õiguslikus suhtes ning notarite tegevus on reguleeritud avaliku õiguse normidega, kuid selle ameti pidajatele on antud Eestis eriline õiguslik staatus.

Notar peab avalikku ametit riigilt delegeeritud pädevusega, kuid ta ei ole riigiametnik. Notar on vaba elukutse pidaja, aga ta ei ole seaduse mõttes ettevõtja, vaid avaliku halduse kandja. Notari ülesandeks on olla sõltumatu ja erapooletu tehingu poolte nõustaja, et tagada õigussuhete turvalisus ja ennetada hilisemaid kohtuvaidlusi. Notari lahtisidumine riigi täitevvõimust annab isikutele garantii, et notar täidab talle riigi poolt kohustatud ülesandeid vaid seadusele tuginedes erapooletult ja sõltumatult.<sup>5</sup>

Eristaatuse tõttu tõstatub aeg-ajalt küsimus, kas notar sellisel kujul on meie ühiskonnas vajalik ning eriti teravalt on see teema tõstatunud notari poolt kinnisvaratehingute tõestamise kohustuslikkuse nõude puhul. Käesoleva töö teema valikut mõjutas see, et tulenevalt tööülesannetest on autori jaoks kinnisvara puudutavates notariaalsetes tehingutes osalemine igapäevane ning notari ametitegevusega seonduvad teemad pakuvad erinevatest aspektidest autorile väga huvi.

---

<sup>1</sup> P. Press. Mõtteid notariaadireformist Eestis. Rahvusvaheline konverents "Eesti notariaat ja kinnistusraamat positiivsete muutuste teel" 31.10.20013. Valik konverentsimaterjale, lk 19;

<sup>2</sup> A. Saaber. Eesti notariaadi rahvusvaheline koostöö. Eesti notariaadi X aastapäev. Tallinn: Notarite Koda 2003, lk 38;

<sup>3</sup> Notariaadimäärustik. JMm 19.06.2009 nr 23. – RT I, 05.06.2017, 6, § 1 lg 1;

<sup>4</sup> Notaribürood. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/kontaktid> (22.01.2018);

<sup>5</sup> E. Andresen. Notari koht ja roll Eesti õigussüsteemis. Rahvusvaheline konverents "Eesti notariaat ja kinnistusraamat positiivsete muutuste teel" 31.10.20013. Valik konverentsimaterjale, lk 21;

Käesoleva töö eesmärgiks on analüüsida notari ametitegevuse jagunemist esiteks notari positsioonilt, tehingu tõestamise või kinnitamise kohustuslikkuse alusel ning teisalt tehingute jagunemist tehingutele kehtestatud notariaalse vormi alusel ja sellise jagunemise põhjuseid. Autor uurib notari ametitegevusest tulenevaid kohustusi kohustuslike tehingute tõestamisel ning seda, kas digitaalne tehingu vorm oleks võimalik notariaalsete tehingute puhul, arvestades eelnevalt käsitletud kohustusi ja notariaalsele tõestamisele kehtestatud nõudeid? Töös käsitletakse samuti notari isikliku vastutuse olemust ja selle ulatust notariaalsete tehingute tõestamisel ja kinnitamisel ning isikliku vastutuse tõttu notaritele seadusandja poolt kohustuslikuks tehtud vastutuskindlustuse pakkujate tingimusi.

Magistritöö aktuaalsus ja olulisus seisneb käesoleva töö autori arvates selles, et notariaalse tõestamise vormi kohustuslikkuse vajaduse küsimus on viimastel aastatel ajakirjanduses tõusetunud ja seda eelkõige kinnisvaratehingute puhul. Selle teema pildis oleku üheks põhjuseks on kindlasti ka kinnisvaraturu aktiivsuse pidev tõus. Samuti on selle sama teemaga tihedalt seotud notarite tasude suurused tulenevalt nende vastutusest tehingute tõestamisel ja notarite tulude konfidentsiaalsus avalikkuse eest. Digitaalse tõestamise võimalus on tänapäevases pidevalt arenevas infotehnoloogilises maailmas paratamatult aktuaalne teema ning isikud eelistaksid asju ajada võimalikult bürokraatiavabalt ja vajadusel distantsilt. Aga siinkohal on tõstatunud küsimus sellest, kuidas säilitada digitaalse vormi puhul kõik need nõuded, mis annavad notariaalsele tõestamise vormile selle aluspõhimõtted, eelkõige turvalisuse. Tihti juhitakse lisaks tähelepanu keskkonnasäästlikkuse aspektile notaribüroode poolt tohutu hulga paberi kasutamise valguses.

Käsitletavad uurimisprobleemid on notari ametitegevuse õiguslik jagunemine ja sellise jagunemise põhjused, notari ametitegevuse digitaliseerimise võimalikkus ning notari vastutuse ulatus notariaalsete toimingute tõestamisel ja teenuste osutamisel.

Magistritöö kirjutamisel püstitab autor järgmised uurimisküsimused:

1. Miks on vajalik selline notari ametitegevuse jagunemine – notari poolt pakutavad kohustuslikud toimingud ja vabatahtlikud teenused?
2. Miks on seadusandja kehtestanud osadele tehingutele rangema (notariaalse) ja osadele tehingutele leebema vorminõude? Kas oleks võimalik mingisuguseid notariaalseid tehinguid teha digitaalses vormis?
3. Kas notari isiklik vastutus tema ametitegevuses on põhjendatud ja õiglase määraga?

Käesolevas magistritöös on kasutatud meetoditest peamiselt kvalitatiivset meetodit ning lisaks andmete kogumist ja tulemuste tõlgendamist. Kasutatud on ka kvantitatiivsel meetodil statistilisi

näitajaid. Tegemist on teoreetilise uurimusega, mille koostamisel on kasutatud lisandväärtuse loomiseks arvnäitajaid.

Töö struktuur on jaotatud vastavalt töö põhiküsimustele. See koosneb kolmest peatükist, millest igaüks koosneb omakorda kolmest alapeatükist. Vajaduse korral on alapeatükkides välja toodud alapunktid erinevate seotud teemade käsitlemiseks. Esimese peatüki teema on notari ametitegevuse jagunemine notari poolse toimingute teostamise kohustuslikkuse ja vabatahtlikkuse alusel ning toimingute ja teenuste erinevuste analüüs. Esimese peatüki eesmärgiks on välja tuua, milliste toimingute tegemine on seadusandja poolt tehtud notaritele kohustuslikuks ning milliseid ametiteenuseid saab notar osutada omal vabal valikul. Peatükis on välja toodud ainsad seaduses sätestatud alused, millal võib notar keelduda kohustusliku toimingute tegemisest. Samuti analüüsib autor ametitoimingute ja ametiteenuste peamisi erinevusi ning põhjuseid, miks on selline jagunemine ette nähtud nii notarite endi ametitegevuse parendamiseks kui ka klientide jaoks.

Töö teise peatüki teemaks on notariaalsete tehingute jagunemine nende vormi alusel. Peatükis võrreldakse notariaalsele tõestamisele ja notariaalsele kinnitamisele esitatud nõudeid ning nende erinevusi. Uuritakse, millised nõuded on seadusandja erinevatele tehingutele kehtestanud ning milliste tehingute puhul on vajalik notariaalne tõestamine ja milliste tehingute puhul on nõutud notariaalne kinnitamine. Eesmärgiks on ka uurida, kas digitaalne vorm oleks tänapäeval juba võimalik notariaalsete tehingute puhul, arvestades kaasaegseid infotehnoloogilisi lahendusi, aga samas silmas pidades seda, et tõestamistoimingute aluspõhimõtted ja olemus säiliks. Autor uuris, milliste tehingute puhul saaks kasutada digitaalset vormi ning millised peamised nõuded peaksid kehtima toimingute digitaalse vormi korral. Samuti tegi autor uuringu käesoleva töö kirjutamise ajal Eestis välja töötatava projekti kohta, mis võimaldab notariaalsete tehingute läbi viimist muuta tänu digilahendustele veelgi lihtsamaks ja kiiremaks.

Kolmanda peatüki keskne teema on notari isikliku vastutuse olemus tehingute tõestamisel ja kinnitamisel ning seda mõjutavad elemendid. Kas eelmises peatükis käsitletud notariaalselt tõestatud tehingutele kehtestatud nõuded on seoses notari vastutuse ulatusega? Vastutuse alusena käsitletakse notari õiguslikku positsiooni Eestis ja vastutuse ulatuse suhet notarite tasustamisega. Selleks, et luua terviklikum pilt notarite vastutuse olemusest, uurib autor lisaks lühidalt notarite rahapesu tõkestamise alaseid kohustusi, notarite üle teostatavat järelevalvet, notari poolt kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamise korda ning notari kohustusliku vastutuskindlustuse pakkujate tingimusi. Peatüki eesmärgiks on selgitada välja notarite isikliku vastutuse määra ulatus ning seda mõjutavad asjaolud.

Magistritöö kirjutamisel püstitab autor järgmised hüpoteesid:

1. notari ametitegevuse jagunemine kohustuslikeks ametitoiminguteks ja vabatahtlikult osutatavateks teenusteks on tänapäeva ühiskonnas vajalik;
2. rangem notariaalse tõestamise vorminõue on seadusandja poolt kehtestatud, sest oluline on lõplik õigusselgus; notariaalselt kinnitatud vorm on kehtestatud formaalsetele dokumentidele, mille sisu on üheselt mõistetav ning tavapärase kirjaliku vormiga kaasnevad oluliste dokumentide puhul mingid muud nõuded;
3. digitaalne tõestamine notari poolt peaks olema tänapäevaseid infotehnoloogilisi lahendusi arvestades võimalik osade lihtsamate tehingute puhul;
4. notari isiklik vastutus on õiglase määraga, sest riik on taganud isikute õiguste kaitse vastavalt notari juriidilisele positsioonile riigis.

Hüpoteeside kontrollimiseks töös kasutatav materjal koosneb peamiselt eestikeelsest kirjandusest. Töös on palju kasutatud artikleid Juridicast, lisaks artikleid mujalt ajakirjandusest. Materjalide valikule pani aluse nende hulk ja kättesaadavus, teemakohaseid materjale ei ole üleliia kirjutatud ja koostatud. Eesti kirjanduse allikad põhinevad peamiselt Saksa notariaadialase õiguse eeskujul. Kuna käesolev teoreetiline uurimus keskendub eelkõige Eesti õigusele, siis on kasutatud Eesti õigusakte ja Riigikohtu lahendeid teemakohaste allikatena. Kasutatud on ka seaduste tõlgendamiseks vajalikke kättesaadavaid seaduste seletuskirju. Digitaalsete notariaalsete tehingute teema kohta on töös allikatena kasutatud UINL kongresside materjalidest leitavaid raporteid ja kokkuvõtteid. Digitaalse tõestamise võimalikkuse kohta Eestis oli töö koostamisel kasulikuks allikaks Notarite Koja hanke materjalid elektroonilisest riigihangete registrist.

# I NOTARI AMETITEGEVUSE JAGUNEMINE KOHUSTUSLIKKUSE ALUSEL

## 1.1. Kohustuslikult teostatavad ametitoimingud

Üheks olulisemaks notari ametipidamise põhimõtteks on Eestis toimingu sooritamise kohustus ning toimingu tegemisest loobumiseks peab notaril olema alati seadusest tulenev põhjus. Lisaks on antud notaritele õigus alates 2009. aastast osutada vabatahtlikke ametiteenuseid. Käesoleva töö esimeses peatükis käsitletakse notari ametitegevuse jagunemist notari positsioonilt. Autor uurib, milliseid toiminguid peab notar kohustuslikus korras teostama ning milliseid teenuseid võib ta osutada. Samuti on oluline analüüsida nende kahe notari ametitegevuse liigi erisusi.

Notarid teostavad kohustuslikke ametitoiminguid tööpiirkonna põhiselt. See tähendab seda, et Eestis on notar ametisse nimetatud teatud piirkonda, kus võimaldatakse talle õigus avada büroo ning hakata toiminguid teostama ja seda piirkonda vabalt vahetada ei saa. Notar ei saa otseselt valida oma klientuuri lihtsalt mõne isiku mittemeeldivuse või majandusliku seisu järgi, kui isik tema poole ametitoimingu teostamise sooviga pöördub. Notariaadiseaduse<sup>6</sup> § 29 sätestab kohustuslikud toimingud, mida notar peab tegema igal juhul, kui ei esine seadusest tulenevat alust sellest keeldumiseks. Nendeks toiminguteks on:

1. tõestamistoiming (TõS<sup>7</sup> alusel) – erinevad tahteavaldused: testament, volikiri, leping
2. pärimismenetluse läbiviimine
3. volikirja kehtetuks tunnistamine tõestamisseaduse alusel
4. tunnistuse (*apostille*) väljaandmine välisriigi avaliku dokumendi legaliseerimise nõude tühistamise konventsiooniga ühinemise seaduse alusel.

Apostill tähendab tunnistust, millega notar kinnitab dokumendile alla kirjutanud isiku pädevuse ja seda on vaja kasutada juhul, kui ühes riigis väljastatud avalikke dokumente tahetakse kasutada teises riigis ning need riigid on ühinenud Haagi apostillikonventsiooniga<sup>8</sup>. Dokument tuleb apostillida riigis, kus see on välja antud ja üldjuhul apostillitakse dokumendi originaali. Notar ei saa ise apostillida enda koostatud dokumenti. Vajadusel lisatakse ka vandetõlgi koostatud tõlge välisriigi aktsepteeritud keelde. Märgitud konventsioonist esineb ka erisusi, mille riigid on loonud, et asjade ajamist lihtsustada. Apostillida ei ole vaja dokumenti, mida soovitakse kasutada Eestiga

<sup>6</sup> Notariaadiseadus. – RT I 2000, 104, 684... RT I, 09.05.2017;

<sup>7</sup> Tõestamisseadus. – RT I 2001, 93, 564...RT I, 10.03.2016, 14;

<sup>8</sup> Välisriigi avalike dokumentide legaliseerimise nõude tühistamise konventsioon. – RT II 2000, 27, 165;



sõlmitud õigusabilepingu pooleks olevas riigis. Nendeks riikideks on Leedu, Läti, Venemaa, Ukraina, Poola.<sup>9</sup> Lisaks on veel mõningaid erandeid, näiteks ei ole vaja apostillida dokumente, mis saabuvad riigist või esitatakse riiki, mis kohaldab Euroopa Ühenduse liikmesriikide dokumentide legaliseerimisest loobumise konventsiooni.<sup>10</sup> Haagi apostillikonventsiooniga mitteühinenud riikide puhul tuleb dokument apostillimise asemel legaliseerida, mis kujutab endast vaid formaalsust dokumendi allkirjastanud isiku allkirja ja allkirjanäidise, pitseri ja pitserinäidise või templi ja templinäidise võrdlemisel.<sup>11</sup> Seega on oluline dokumentide puhul enne välisriiki minemist vajalik toiming ära teha või saada kinnitus, et dokumendile apostilli vaja ei ole, et ära hoida hilisemaid ebameeldivusi tagasi reisimiseks. Dokumentidest apostillitakse näiteks välismaal omandatud haridust tõendavat dokumenti, volikirja, registri väljavõtet, EMTA tõendit.

5. lepitajast advokaadi või teise notari vahendusel sõlmitud kokkuleppe täidetavaks tunnistamine lepitusmenetlust reguleeriva seaduse alusel
6. juriidilise isiku taotlusel tema majandusaasta aruande edastamine registrit pidavale kohtule äriseadustikus kehtestatud korras
7. abielu sõlmimise ja lahutamise kinnitamine ning abielukande ja abielulahutuse kande koostamine perekonnaseaduse ja perekonnaseisutoimingute seaduse alusel (kohustuslik on ainult oma büroos toimingu tegemise puhul)
8. raha, väärtpaberite ning dokumentide hoiule võtmine (välja arvatud sularaha)  
Hoiustamine võib toimuda nii tõestamistoiminguga koos kui ka eraldi teenusena. Riigikohus on märkinud, et hilisemate tehingu poolte vaidluste ära hoidmiseks, peaks notar kõik raha hoiustamise ja väljamaksmisega seotud tingimused välja selgitama juba raha algsel hoiustamisel.<sup>12</sup>
9. kinnistus- või registriosakonna poolt peetavasse registrisse kantud andmetega või selles registris säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamine
10. ettevõtja taotluse alusel teate või taotluse edastamine majandushaldusasutusele, dokumentide või muu teabe vastu võtmine majandushaldusasutuselt ja haldusakti ettevõtjale kättetoimetamine (majandustegevuse seadustiku üldosa seaduse alusel)
11. ettevõtja taotlusel andmete registrisse kandmine

---

<sup>9</sup> Avaliku dokumendi kinnitamine apostilliga. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/19886> (25.12.2017);

<sup>10</sup> Euroopa Ühenduse liikmesriikide dokumentide legaliseerimisest loobumise konventsioon. - RT II, 06.08.2013, 2;

<sup>11</sup> Avaliku dokumendi legaliseerimine. Välisministeerium. Arvutivõrgus: <http://vm.ee/et/avaliku-dokumendi-legaliseerimine> (25.12.2017);

<sup>12</sup> RKTKo 3-2-1-130-13, p 14;

12. tunnistuse väljaandmine ametliku dokumendi või kohtuliku kokkuleppe kohta tsiviil- ja kaubandusajades (vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele nr 1215/2012 kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades, artikkel 60)
13. tunnistuse väljaandmine notariaaldokumendi õigusliku jõu kohta ja Eestis täitmisele kuuluva notariaaldokumendi koostamise kohta (vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele nr 650/2012, mis käsitleb kohtualluvust, kohaldatavat õigust ning otsuste tunnustamist ja täitmist, ametlike dokumentide vastuvõtmist ja täitmist pärimisasjades ning Euroopa pärimistunnistuse loomist, artikkel 59 lg 1 ja art 60 lõige 2)
14. kohtulikust kokkuleppest või ametlikust juriidilisest dokumendist väljavõtte väljaandmine Eestis täitmisele kuuluva notariaaldokumendi koostamise kohta (vastavalt nõukogu määrusele nr 4/2009 kohtualluvuse, kohaldatava õiguse, kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise ning koostöö kohta ülalpidamiskohustuste küsimustes, artikkel 48 lõige 3).

#### 1.1.1. Kohustusliku notariaalse toimingu algatamine ja ettevalmistamine

Kui isik seda taotleb, siis tuleb notaril ametitoiming teostada ja seda mõistliku aja jooksul. Toiminguid teostab notar seaduses sätestatud tasu eest.<sup>13</sup> Kohustusliku tõestamistoimingu juurde kuulub automaatselt ka notari poolne nõustamine ja siinkohal notar eraldi selle eest tasu küsida ei saa. Kiirematel aegadel võivad notariga kohtumise aja saamise järjekorrad olla pikad, kuid isikul on alati võimalus valida mõni teine notar samast piirkonnast, kelle töökoormus ei ole sellel hetkel võib-olla nii suur.

Notariaalse lepingu tõestamisel valmistab lepingu projekti ette notar või notaribüroo jurist. Notari tasu seadusest tulenevalt võib notar küsida tasu ka ärajäänud toimingu eest ehk lepingu ettevalmistamise eest ja selle tasu suurus võib olla kuni pool toimingu tegemise tasust, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot.<sup>14</sup> Riigikohus on aastal 2013.<sup>15</sup> käsitlenud selle sätte põhiseaduspärasust. Küsimus tekkis olukorras, kus notar esitas pooltele arve tasu saamiseks lepingu projekti eest olukorras, kus projekt oli ettevalmistatud, aga lõpuks sõlmiti leping hoopis teise notari juures. Sätte põhiseaduspärasust kinnitati, sest notar teeb projekti koostades tööd ja

---

<sup>13</sup> Notari tasu seadus. – RT I 1996, 23, 456... RT I, 09.05.2017, 26;

<sup>14</sup> NotTS § 30 lg 1;

<sup>15</sup> RKÜKm 3-2-1-169-12;

kulutab oma aega ning suur osa notari tööst tõestamistoimingu puhul seisnebki projekti koostamises. Samuti puudub muu meede, mis sellises olukorras notaril oma tasu saada võimaldaks. Kuna ettevalmistatud lepingu projektis olid tehingu põhitingimused paika pandud ja pooled olid kinnisvaratehingutega hästi kursis olevad isikud, siis pidid nad eeldama, et notari tehtud töö on tasuline ja järeldati notari õigust ka sellist tasu küsida.

#### 1.1.2. Kohustusliku toimingu edasi lükkamine, peatamine ja toimingust keeldumine

Kohustuslikku ametitoimingut võib NotS-st tulenevatel põhjustel<sup>16</sup> edasi lükata või peatada. Toimingu tegemise või teenuse osutamise võib edasi lükata juhul, kui on vajalik täiendavaid andmeid või dokumente koguda kuni need on olemas. Näiteks kinnisvara müügi puhul – kui müüja tahab Eestis asuvat kinnisvara Eestis üksi müüa ja ta on Saksamaal olnud abielus ning pärast abielu ka seal lahutanud, siis peab olema see lahutamise tunnistus apostillitud, sest Saksamaa ei ole ühinenud Euroopa Ühenduse liikmesriikide dokumentide legaliseerimisest loobumise konventsiooniga. Kui müüjal ei ole apostillitud tunnistust kaasas, siis saab notar selle dokumendi puudumise alusel kinnisvara müügi tõestamise toimingu edasi lükata kuni korrektne dokument on olemas. Edasilükkamise põhjusteks saab olla ka ekspertiisi vajalikkuse puhul ekspertiisiakti tegemine. Näiteks ei suuda müüja ja ostja kinnisvara müügilepingus jõuda kokkuleppele, millises seisukorras õigupoolest vara on ning tuleb tellida ehituse ekspertiisiakt seisukorra kindlaks tegemiseks ja õigeks sõnastamiseks lepingus. Seadusest tulenev kolmas võimalus toimingu edasilükkamiseks on siis, kui keegi asjast huvitatud isikutest soovib kohtus vaidlustada toimingusse puutuvat fakti või õigust. Viimase võimaluse korral võib olla vaidlusalune näiteks õigusjärgluse üleminek mõnele isikule pärimise teel ja selles tulenevalt isiku õigus antud tehingut üldse sooritada.

Toimingu tegemine peatatakse juhul, kui kohus kohaldab hagi tagamise või esialgse õiguskaitse abinõud ning see keeld takistab toimingu tegemist.<sup>17</sup> Siinkohal võib näiteks tuua olukorra, kus kinnisvara arestitakse hagi tagamise korras ning selle sama vara müügitehingut ei saa selle tõttu vormistada.

Notarile on kehtestatud keeld kohustuslikku tõestamistoimingut sooritada ka juhtudel, kui võib tekkida huvide konflikt. Notar ei tohi sooritada tõestamistoimingut, kui see toiming puudutab tema enda või tema sugulaste huve, notariga samas büroos töötavate isikute huve, juriidilise

---

<sup>16</sup> NotS § 38;

<sup>17</sup> NotS § 38 lg 2;

isiku huve, mille juhatusse notar või tema büroo töötaja kuulub, aktsiaseltsi huve, mille aktsiatega määratud häälest kuulub notarile üle 5% ja mõni erisus veel seadusest.<sup>18</sup> Notar võib tõestamistoimingut sooritada, aga peab teavitama tehingu osapooli huvide konflikti ohust juhul, kui toiming puudutab juriidilise isiku huve, kelle esindusõigusega organisse notar kuulub või valla- või linnavalitsuse huve, kui notar on selle volikogu liige või muu avalik-õigusliku juriidilise isiku huve, kui notar kuulub selle esindusõiguslikku organisse või juriidilise isiku huve, milles vald/linn on osanik või aktsionär, liige või asutaja ja kui notar on vastava valla-/linnavolikogu liige või kui notar on ühele tehingu pooltest osutanud väljaspool antud tõestamismenetlust eelnevalt nõustamisteenust.<sup>19</sup>

Lisaks peab notar keelduma seaduse alusel tehingu tõestamisest, mille eesmärgid on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga, heade kommetega või on lubamatud, ebaausad või kui tehingu pooltel puudub õigus-, teovõime või esindusõigus.<sup>20</sup> Mõisted lubamatu ja ebaaus on siinkohal määratlemata õigusmõisted, mida tuleb notaril endal tehingust keeldumisel sisustada ja pooltele ka põhjendada tehingust keeldumisel. Viidatud paragrahvi kohta on Riigikohus selgitust jaganud 2015. aastal lahendis,<sup>21</sup> kus ostja ühelt poolt ja müüja esindaja teiselt poolt sõlmisid notari juures kinnisvara asjaõigusliku müügilepingu ning väitsid seal, et osa rahast on juba tasutud ja ülejäänud osa tasutakse lühikese aja jooksul pärast notariaalset tehingut, kuigi tegelikkuses midagi enne tasutud ei olnud ega tulevikus raha tasuda samuti ei plaanitud ning sooviti lihtsalt kinnisvara müüjalt välja petta. Ostja võeti vastutusele KarS § 281 lg 1<sup>22</sup> alusel, sest ta oli notarile esitanud valeandmeid. Kohus selgitas, et kui notar oleks teadnud, et tasutud raha kinnituse näol oli tegemist valeandmetega, siis oleks olnud notaril õigus tõestamistoimingu tegemisest keelduda, kuna isikute eesmärgid olid selgelt ebaausad ja vastuolus heade kommetega.

Samuti võib tuua siinkohal näitena olukorra, kus autor puutus oma igapäevatöö käigus kokku pärijatega, kes pärandvara võõrandamise eest tulumaksu maksta ei soovinud ning nende jurist oli selle jaoks kahe tehinguga skeemi välja mõelnud. Notar keeldus tehingu tõestamisest põhjusel, et tegemist oli näiliku tehinguga, sest pärijaks mitteolev isik oleks maksnud teistele

---

<sup>18</sup> TõS § 3 lg 1;

<sup>19</sup> TõS § 3 lg 2;

<sup>20</sup> TõS § 4;

<sup>21</sup> RKKKo 3-1-1-17-15 p 7;

<sup>22</sup> Karistusseadustik<sup>1</sup>. – RT I 2001, 61, 364...RT I, 07.07.2017, 5

„§ 281. Ebaõigete andmete esitamine kohturegistri pidajale, väärtpaberite keskedepositooriumile, pensioniregistri pidajale, abieluvararegistri, notarile ja kohtutäiturile

(1) Äriregistri pidajale, mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri pidajale, laevakinnistusraamatu pidajale, kommertsandiregistri pidajale, väärtpaberite keskedepositooriumile, pensioniregistri pidajale, abieluvararegistri, kinnistusraamatu pidajale, notarile või kohtutäiturile ebaõigete andmete esitamise eest – karistatakse rahalise karistuse või kuni kaheaastase vangistusega.“;

pärijatele raha ja lõpuks saanud läbi kinkelepingu kinnistu omanikuks. Üritati jätta muljet, et algselt jagatakse pärandvara kompensatsiooni eest, mille maksmise kohustuse täidab kolmas isik ning pärast saab tema kinnistu omanikuks kinkelepingu teel. Tõestatava tehingu tegelik eesmärk oli maksukohustusest kõrvale hiilimine.

Kui notar on keeldunud kohustusliku ametitoimingu tegemisest, siis ei saa ka kohus lahendiga otsesõnu notarit oma lahendiga kohustada toimingut tegema. Kui notar on ametitoimingu tegemisest keeldunud, siis saab isik nõuda notarilt hagita menetluses ametitoimingu tegemise taotluse uuesti läbi vaatamist.<sup>23</sup> Kohus saab vajadusel sellise menetluse tulemusena siis kohustada notarit oma otsust tehingut mitte tõestada uuesti läbi vaatama ja asjaolusid täiendavalt kaaluma.<sup>24</sup>

### 1.1.3. Kohustusliku toimingu kehtivus

Selleks, et notari kohustuslikult teostatav toiming omaks ka õiguslikke tagajärgi, peab see kehtima. Oluliste vigade korral on seaduses ette nähtud toimingu tühisus. Kohustusliku tõestamistoimingu tühisuse alused tulevad TõS-e erinevatest paragrahvidest. Muid tehingu tühisuse aluseid teistest seadustest tõestamistoimingute kohta ei kohaldata. Tühisuse alusteks on tõestamistoimingu tegemine:

1. väljaspool Eesti Vabariiki<sup>25</sup>
2. notariaalakti koostamiseta<sup>26</sup>
3. kui tehingu pooleks on notar, tema abikaasa, tema otsejoones sugulane või nende isikute esindajad või kui see tehing on tõestatud notari või tema lähikondlase kasuks<sup>27</sup>
4. ilma poolte poolt heakskiitumise ja allkirjastamiseta<sup>28</sup>
5. kui osaleja ei valda piisavalt keelt ja akti talle ei tõlgita<sup>29</sup>
6. kurdi osaleja puhul talle notariaalakti läbivaatamiseks esitamiseta<sup>30</sup>
7. ilma notari tunnistuseta tema poolt kindlaks tehtu kohta, allkirja ja värvipitsati jäljendita.<sup>31</sup>

---

<sup>23</sup> NotS § 41 lg 5;

<sup>24</sup> RKTKm 3-2-1-13-16 p 15;

<sup>25</sup> TõS § 2 lg 2;

<sup>26</sup> TõS § 34 lg 1;

<sup>27</sup> TõS § 7 lg 1 p 1-4, § 8;

<sup>28</sup> TõS § 13 lg 1;

<sup>29</sup> TõS § 17 lg 2;

<sup>30</sup> TõS § 24 lg 1;

<sup>31</sup> TõS § 38 lg 1;

Tõestamistoiming tuleb selle kehtima hakkamiseks asjaosaliste poolt heaks kiita. See tähendab seda, et pooled annavad dokumendi sisu kohta nõusoleku ja väljendavad seda dokumendil omakäelise allkirjaga. Ametitoimingute tegemisel koostatava notariaalse dokumendi eesmärgiks ei ole üksnes formaalselt kehtiv dokument, vaid eelkõige materiaalselt kehtiv dokument, mis arvestab võrdsel määral mõlema lepingu poole huvisid ning aitab neil riske vältida. Notari kohustus ei ole ainult kehtiva dokumendi koostamine, vaid ka osapooltele kehtivate tagajärgedega õigustehingu loomine. Selleks, et vältida hilisemate kahtluste tekkimist tehingu õiguslikus kehtivuses, peab notar asjaosaliste vaheliste kokkulepete kontrollimisele lisaks teostama notariaalset sisukontrolli koostatava dokumendi üle ning tema kohustuseks on kujundada õiguslikult kehtiv leping või muu dokument.<sup>32</sup>

Kohustuslike ametitoimingutega täidab notar ülesandeid ennetava õigusemõistmise valdkonnas. Notar tagab õigusabi tuge vajavatele isikutele õigusliku rahu ja kannab hoolt õigussuhete selguse eest. Notariaalse ametitoimingu dokumendiga saavutatakse osapoolte soovitatav õiguslik tagajärg ning kujundatakse õiguslik olukord nii, et tulevikus ei tekiks ebaselgust või kahtlusi.<sup>33</sup> Lähtudes ühiskondlikust vajadusest on seadus sätestanud ladina notariaati kuuluvates riikides osade tehingute puhul kohustusliku notaripoolse tõestamise nõude, et tagada osapooltele võrdne ja piisav juriidiline nõustamine ning formaalselt tehingu õige dokumenteerimine.<sup>34</sup>

#### 1.1.4. Toimingu sooritamise kohustuse vajadus

Kohustuslikest ametitoimingutest üheks ühiskonnas enim kasutatavaks tõestamistoimingu liigiks on kahtlemata kinnisasjadega seotud tehingud. Notari roll kinnisvaraga seotud tehingute tõestamisel on tihedalt seotud kinnistusraamatu kõrgendatud usaldusväarsuse ja aluspõhimõtetega. Kuna kinnisasjade kohta saab kinnistusraamatusse muutvaid kandeid teha vaid notariaalsete lepingutega, siis on igati mõistlik see, et notar kohustuslikus korras selliseid toiminguid tegema peab. Tänu kannete aluseks olevate lepingute ja avalduste notariaalsele kontrollile ja tõestamisele on kinnistusraamatu süsteem üles ehitatud järgnevatele põhimõtetele:

---

<sup>32</sup> G. Brambring. Dokumenteerimisõigus. Tallinn: AS Spin Press 2000, lk 16, 78;

<sup>33</sup> Samas, lk 117;

<sup>34</sup> P. L. Murray, R. Stürner. The Civil Law Notary – Neutral Lawyer for the Situation: A Comparative Study on Preventative Justice in Modern Societies. München: C.H. Beck 2010, lk 208;

- avaliku usalduse põhimõte – kinnistusraamatu andmetele tuginevalt ja heauskselt omandatud õigused jäävad kehtima;
- tüübipõhimõte – kinnistusraamatusse kantakse ainult seadusega ettenähtud asjaõigused;
- kandepõhimõte – omand ja piiratud asjaõigused lähevad isikule üle alles kande tegemisega kinnistusraamatusse;
- prioriteedi- ehk vanusepõhimõte – asjaõiguse järjekoht teiste kannete suhtes sõltub vastava kandeavalduse kinnistusosakonda esitamise ajast;
- selgusepõhimõte – kinnistu ja seda koormavad piiratud asjaõigused peavad olema täpselt määratletud.<sup>35</sup>

Kokkuvõttes on kohustuslikud ametitoimingud seaduses selgelt sätestatud ning antud seadusandja poolt notarite ainupädevusse selleks, et notari poolt teostatavate toimingute puhul valitseks õiguskindlus ja lõplik õigusselgus. Notariaalsete ametitoimingutega kaitstakse neid tehingute osapooli, kes on nõrgemas positsioonis ning võimaldatakse neile asjakohane õigusabi. Notarid teostavad õigussuhete kujundamisega preventiivset funktsiooni. Nende poolt kohustuslik tehingute kontrollimine aitab ära hoida hilisemaid õigusvaidlusi ning seeläbi vähendada kohtute koormust ja olukordi, kus lõplik juriidiline olukord oleks kaheldav ning ebaselge.

---

<sup>35</sup> R. Tiivel. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. Eesti Vabariigi Justiitsministeerium, lk 31;

## 1.2. Vabatahtlikult osutatavad ametiteenused

Eesti Vabariik andis notaritele 8. juunil 2009. aastal jõustunud notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadusega võimaluse osutada lisaks ametitoimingutele ka soovi korral ametiteenuseid.<sup>36</sup> Tegemist oli ulatuslike muudatustega, sest notariameti pidamine on Euroopas traditsiooniliselt olnud rangelt reguleeritud ja oluliste piirangutega samal ajal muudes ametites või valdkondades tegutsemise osas. Enne ametiteenuste regulatsiooni ei võinud notar ametitoimingute kõrvalt tegeleda muu tasustatava tööga, välja arvatud vaid õppe-, teadus- ja loometöö.<sup>37</sup> Ametiteenuste pakkumine on vabatahtlik ja selle puhul on notaril ja tema juurde teenuse saamiseks tuleval isikul rohkem vabadust. Notar ei pea kõiki ametiteenuseid osutama ainult oma tööpiirkonnas. Näiteks abielu võib notar minna sõlmima teise tööpiirkonda. Notari poolt pakutavad ametiteenused sarnanevad advokaadi teenusele, sest võimalik on kokku leppida teenuse eest makstavas tasus ja seda tuleb teha enne teenuse osutamist ning kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Notariaadiseaduse § 32 sätestab notari poolt võimalikud pakutavad teenused:

### 1. õigusnõustamine väljaspool tõestamistoimingut

Ametiteenusega on tegemist siis, kui see toimub eraldi, mitte tõestamistoiminguga koos. Õigusnõustamise osaks on lisaks suulisele nõustamisele ka isikule dokumendi koostamine, maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamine kohtule, isiku esindamine haldusmenetluses ja kohtus registriasja lahendamisel. Nõustamine ei ole piiratud mingi kindla õigusvaldkonnaga.<sup>38</sup>

### 2. maksundus- ning välismaa õiguse alane nõustamine väljaspool tõestamistoimingut või selle raames

Nende valdkondade õigusnõustamine on toodud seaduses eraldi välja, sest siinkohal on erandina lubatud nõustamisteenust ametiteenusena osutada tõestamistoimingu juures, kui ametiteenuse valdkonnaks on nõustamine maksunduse või välisriigiõiguse valdkonnas.

### 3. lepitamine lepitusseaduse alusel

---

<sup>36</sup> Notarite tegevusega seotud seadusemuudatustest 2009. aastal. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/519> (25.12.2017);

<sup>37</sup> NotS § 12 lg 1;

<sup>38</sup> Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri, lk 11. Arvutivõrgus: [https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8-ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20\[411%20SE%20II-1](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8-ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20[411%20SE%20II-1) (25.12.2017);



Võrreldes kohtumenetlusega on lepitusmenetlus kiire, odav ja konfidentsiaalne. Enne kohtusse minekut tasuks seda võimalust kaaluda, sest pärast lepitusmenetlust saab sama vaidlusega ka kohtusse pöörduda, kui sobivat lahendust ei leita. Lepitusmenetluse puhul saab valida kahe taseme vahel: mediatsioon, kus notar ainult vahendab erimeelsustega poolte vaidlust oma arvamust välja ütleмата ning lahenduse väljapakkumine, kus notar pakub ise lepitajana pooltele välja võimalikke lahendusi. Oluline on kindlasti see, et lepitajana tegutsev notar oleks ise vaidluse suhtes erapooletu ja sõltumatu. Lepitaja ei tohi esindada lepitusosalist lepitusmenetluse aluseks olevaid asjaolusid käsitlevas teises menetluses ning peab selgitama pooltele menetlust alustades lepitusmenetluse olemust, menetluse tagajärgi ja enda tasustamisega seonduvat. Lepitusmenetluses on notaril dokumenteerimiskohutus samuti. Lepitusmenetlus lõpeb, kui pooled jõuavad kokkuleppele, üks pooltest soovib lepitusmenetlust katkestada, lepitaja katkestab ise menetluse mõjuval põhjusel või siis, kui ühele pooltest on antud riigipoolset menetlusabi ning menetluse algusest on möödas vähemalt kolm kuud. Kokkuleppe saavutamisel formuleerib notar poolte soovil kokkuleppe kirjalikult ning see allkirjastatakse poolte poolt. Notar tõestab poolte soovil saavutatud kokkuleppe.<sup>39</sup>

#### 4. vahekohtunikuna tegutsemine tsiviilkohtumenetluse seadustiku alusel

Notarite Koja vahekohus on alaliselt tegutsev vahekohus, kuhu vaidluse pooled saavad kokkuleppel pöörduda. Erinevus lepitaja juurde minemisega on vahekohtu puhul see, et vahekohtusse pöördumisel pärast enam tavalisesse tsiviilkohtusse sama vaidluse lahendamise pöörduda ei saa. Pooled saavad valida, kas vahekohtus lahendab nende vaidlust üks või kolm vahekohtunikku ning nad saavad soovi korral vahekohtunikud ise valida seda teenust osutavate notarite (või ka muude spetsialistide) hulgast. Võrreldes tavalisse tsiviilkohtusse pöördumisega on vahekohtus vaidluse lahendamine odavam ja kiirem, sest otsus tehakse kolme kuu jooksul hagiavalduse vahekohtu koosseisule üleandmisest. Tagatud on konfidentsiaalsus, sest vaidluse lahendamine toimub alati kinnisel istungil. Vahekohtu otsus jõustub selle tegemise päeval ning seda edasi kaevata ei ole võimalik. Poolte suhtes on vahekohtu otsusel samasugune toime nagu jõustunud kohtuotsusel, sellega saab pöörduda kohtutäituri poole ja see täidetakse viivitamatult pärast jõustumist.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Mis on lepitamine ja millises olukorras on otstarbekas seda teenust kasutada. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/20345> (26.12.2017);

<sup>40</sup> Mis on Notarite Koja vahekohus ja millal sinna pöörduda? Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/21598> (26.12.2017);

5. enampakkumise, hääletamise, loosimise, liisuheitmise läbiviimine ja tulemuste tõestamine TõS alusel

Varem kuulusid need kohustuslike toimingute hulka, kuid praktikas tuli neid üliharva ette. Ametiteenustena sätestatuna saavad pakkuda notarid siiski konkurentsi kohtutäiturite poolt läbiviidavatele enampakkumistele.<sup>41</sup> Loosimiste puhul võib notarit vaja minna suuremate loosimiste puhul, et tagada nende igati korrektne läbiviimine. Näitena võib tuua siinkohal AS-i LHV Pank kampaaniamängu, kus ühele klientidest, kelle töötulu laekus LHV panga kontole, loositi välja aastane topeltpalk.<sup>42</sup>

6. vannutamine ja vande all antava tunnistuse tõestamise TõS alusel

Varem oli seaduses vannutamise puhul kohustuslik seos välismaise elemendiga (vannutada võis juhul, kui see oli vajalik välisriigi õiguse või välisriigi ametivõimude nõuete kohaselt või välismaal õiguste tuvastamiseks), kuid vannutamise täpsemat korda ette nähtud ei olnud. Pärast seaduse muudatust võivad vannutamist taotleda kõik, kes seda soovivad. Vannutamine põhineb vande all tunnistuse andmisel. See on väga harva esinev toiming ning õiguskirjanduses ja ka allikana viidatud seletuskirjas seda teenust täpsemalt ei käsitleta.<sup>43</sup> Näiteks võib tsiviilprotsessis vannutamist kasutada tõendamisel.

7. avalduse ja teate edastamine ning tõendi väljaandmine selle edastamise või võimatuse kohta TõS alusel (väljaspool ametitoiminguga kaasnevat esindamist)

Varem oli tegemist ametitoiminguga. Notar saab nüüd kliendiga kokku leppida nii teate edastamisega seotud üksiasjad kui ka tasu. Kasutatakse selleks, et hiljem oleks võimalik tõendada mitte ainult saadetise saatmise aega ja viisi, vaid ka sisu.

8. raha, väärtpaberite, dokumentide ja muude esemete hoiule võtmine, kui see ei ole ametitoiming ega sellega kaasnev ametikohustus<sup>44</sup>

Varem said isikud notari juures raha või muud hoiustada vaid siis, kui see hoiustamine oli seotud sama notari poolt tõestatava tehinguga. Õiguslikult ei olnud võimalust kasutada notari deposiiti sellises olukorras, kus selle notari juures tõestamistoimingut ei tehtud. Nüüd saavad isikud kasutada notari deposiiti ka omavaheliste tehingute puhul, kus notariaalset tõestamist vaja ei ole. Praktikas saab kasutatakse seda võimalust näiteks väärtpaberitehingute puhul,

---

<sup>41</sup> Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri, lk 13;

<sup>42</sup> LHV selgitas välja aastase topeltpalga võitja. AS LHV Pank. Arvutivõrgus: <https://www.lhv.ee/et/uudised/2017/23> (26.12.2017);

<sup>43</sup> Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri, lk 13;

<sup>44</sup> NotS § 35 lg 3;

kohtuasjades tagatisdeposiidina või liiklusregistrisse kantud mootorsõidukite võõrandamisel. Notar saab andmebaaside kaudu kontrollida raha väljamaksmise eelduste täitmist.<sup>45</sup>

#### 9. dokumendi tõlke õigsuse kinnitamine võõrkeelest eesti keelde

Siinkohal saab notar vastavalt oma võõrkeele oskustele kinnitada sellise tõlke sisu õigsust, mida ta ise valdab. Kasutatakse pigem lühemate dokumentide puhul nagu näiteks kinnistusosakonnale või äriregistrile edastatavad võõrkeelsed volikirjad, äriregistrite väljavõtted, võõrkeelsed sugulust tõendavad dokumendid.<sup>46</sup>

#### 10. ettevõtja esitatud selgitustaotlusele vastamine majandustegevuse seadustiku üldosa seaduses sätestatud korras.

Eelnevalt käsitletud seadusemuudatuse eesmärgiks oli luua inimestele täiendavad mugavad võimalused asjaajamiseks ja vaidluste lahendamiseks kohtuväliselt, muuta kvaliteetne õigusteenus paremini kättesaadavaks üle Eesti ning muuta notari ametipidamine senisest paindlikumaks ja konkurentsivõimelisemaks. Lisaks ametiteenustele anti nende seadusemuudatustega notarite pädevusse dokumentide kinnitamine *apostille*'ga ja abielude sõlmimine. Enne oli apostillide väljaandmine ministeeriumite pädevuses ja seega isikutele territoriaalselt halvemini kättesaadav võrreldes praeguse olukorraga, kus seda saavad teha üle Eesti paiknevad notarid. Abielu sõlmimise puhul saab notar põhjalikult selgitada pooltele vajalikke õiguslikke tagajärgi nii abielu kui ka varasuhte valiku kohta. Vaidluste lahendamise võimaluse andmine notaritele nii lepitajana kui ka vahekohtunikuna parandab õiguskaitse kättesaadavust. Isikutel on võimalik oma vaidlustele leida lahendus odavamalt ja kiiremini kui tavalise kohtumenetluse korral.<sup>47</sup>

Seaduses sätestatud ametiteenustest valivad notarid ise, milliseid nad osutada tahavad ning lepivad kliendiga kokku, millise tasu eest seda teenust osutatakse. Nii pakuvad notarid ka konkurentsi juristidele mõnedes valdkondades. Vabatahtlikele ametiteenustele laienevad ka ametitoimingutele NotS-s sätestatud notari üldised kohustused, mida käsitleb autor täpsemalt töö teises peatükis notariaalse tõestamise kohta.

Ametiteenuste vabatahtlikkus seisneb ka notari võimaluses oma kliente valida, mis ametitoimingute puhul puudub. Notar saab enne teenuse osutamist vaadata, millist teenust klient täpselt tahab ja kas teenuse eest makstavas tasus jõutakse kokkuleppele ning seejärel kaaluda, kas ta antud kliendile sellist teenust osutada soovib. Ametiteenuste puhul puudub

<sup>45</sup> T. Puri. Notari ametiteenused ning notar vahekohtunikuna. – Juridica VI/2011, lk 454-455;

<sup>46</sup> Samas, lk 455;

<sup>47</sup> Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri, lk 1-2;

notari ametitoimingute puhul kohustuslikuks olev arhiveerimiskohustus, seega ei pea notar ametiteenusena koostatud dokumente oma arhiivis säilitama. Andmete talletamise kohustus on piiratum. Arhiveerimise asemel peab notar tegema ainult oma ametitoimingute raamatusse sissekande ametiteenuse osutamise kohta, kust nähtuvad ametiteenuse saaja andmed, ametiteenuse liik ja selle üldandmed. Ka ei ole tööpiirkond kõikide ametiteenuste puhul nii piiratud nagu ametitoimingute puhul. Notar võib oma tööpiirkonnast väljaspool osutada lepitusmenetluse läbiviimist, vahekohtunikuna tegutseda, korraldada enampakkumist, hääletamist, loosimist ja liisuheitmist ning nagu ka eespool juba mainitud võib notar kinnitada abielu sõlmimist väljaspool enda tööpiirkonda.<sup>48</sup> Viimane on kahtlemata mõistlik, sest pole harv juhus, kui abiellujad soovivad abielu sõlmimiseks mõne kindla notari poole pöörduda, kuid tseremoonia toimub kuskil mujal Eesti otsas eemal notari tööpiirkonnast.

Iseenesest on notaril võimalik valida ka selline tegutsemisvõimalus, et ta ühtegi ametiteenust ei osuta ning teostab ainult klassikalisi ametitoiminguid. Notarite Koja kodulehelt<sup>49</sup> on nähtavad nimekirjad selle kohta, milliseid ametiteenuseid keegi notaritest osutab. Lühim on notarite nimekiri maksundus- ja välismaa õiguse alase nõustamise puhul, mis on ka loogiline, sest tegemist on kõige spetsiifilisemate valdkondadega. Ametiteenuste osutamise võimalus on notarite poolt hästi vastuvõetud ning sellistel perioodidel nagu majanduslangus, kus kinnisvaratehinguid toimub palju vähem kui hetkel 2018. aastal, on ametiteenustega lisatsu teenimine kindlasti kasulikuks alternatiiviks.

Kokkuvõttes muudeti notaritele ametiteenuste osutamise võimaluse lisamisega notari ametitegevus paindlikumaks ja kliendid saavad nüüd ühest kohast rohkem erinevaid teenuseid. Tarbijate poolt vaadatuna muutusid õigusteenused paremini kättesaadavamaks ka väiksemates maakonnakeskustes. Varem oli notariametit pidades täiesti keelatud tegutseda muudes valdkondades kui ametitoimingute osutamine ja selle tõttu ei olnud notaritel ka huvi ega võimalusi ennast laiemalt kurssi viia spetsiifilisemate õigusvaldkondadega, kuid nüüd on need võimalused laienenud. Kui ametitoimingute puhul ei saanud notarid spetsialiseeruda, vaid pidid kohustuslikus korras tegema kõiki seaduses ettenähtud toiminguid, siis ametiteenuste puhul saab notar valida teda huvitava valdkonna ning saada selles valdkonnas heaks spetsialistiks.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> T. Puri, lk 454;

<sup>49</sup> Ametitoimingutele lisaks pakutavad ametiteenused. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/19607> (26.12.2017);

<sup>50</sup> T. Puri, lk 457;

### 1.3. Ametitoimingute ja ametiteenuste erinevused, sarnasused ning statistilised andmed

Eelnevatest alapeatükkidest nähtub, et notari poolt osutatavatel ametitoimingutel ja ametiteenustel on palju neile iseloomulikke jooni, mille kaudu saab neid hästi eristada. Ametitoimingutele on kehtestatud mõned ranged reeglid, millest enamik ametiteenustele ei kohaldu. Ametiteenused sarnanevad pigem eraõiguslikule advokaaditeenusele, kus pooltel on teenuse osutamise tingimuste kokkuleppimisel suurem vabadus kui riiklike teenuste puhul.

#### 1.3.1. Ametitoimingute ja ametiteenuste sarnasused

Ametitoimingute ja ametiteenuste peamine sarnasus seisneb selles, et kuna need kuuluvad notari ametitegevuse hulka, siis kohalduvad neile mõlemale ka peamised notari ametitegevuse aluspõhimõtted. Esiteks peab notar olema mõlema ametitegevuse liigi teostamise puhul sõltumatu<sup>51</sup> ja erapooletu<sup>52</sup>. Ta ei tohi ka ametiteenuste osutamisel lähtuda enda või oma sugulaste huvidest. Ametiteenust osutades tegutseb notar ehk veidi rohkem teenuse tellija huvides kui ametitoimingute puhul<sup>53</sup>, kuid ta ei saa siiski olla ainult kliendi käsutäitja, vaid peab arvestama ka teiste isikute, seaduste, heade kommete ja muu sellisega.

Teine oluline kohustus, mis laieneb kogu ametitegevusele, on saladuse hoidmise kohustus.<sup>54</sup> Kõiki ametitegevusega seotud andmeid peavad notar ja tema büroo töötajad hoidma konfidentsiaalsena. Ametiteenuste puhul küll puudub nii range arhiveerimise kohustus, kui on sätestatud ametitoimingutele, kuid riigile kuulavas ametitegevuse raamatus tuleb kajastada ja säilitada ka infot osutatud ametiteenuste kohta, et tagada nende kohta käivate andmete taasesitamise võimalus. Ametitoimingute puhul arhiveeritud notariaalaktid kuuluvad riigile, kuid ametiteenustega seotud dokumente tuleb lihtsalt säilitada Notarite Koja poolt kindlaks määratud tähtaja jooksul.<sup>55</sup>

Kogu notari ametitegevusele kohaldub ka tsiviilvastutuse kindlustuse olemasolu kohustuslikkus selleks, et kõigi võimalike ametitegevuses tehtud vigade puhul oleks

---

<sup>51</sup> NotS § 8 lg 4;

<sup>52</sup> NotS § 2 lg 4;

<sup>53</sup> RKÜKm 3-2-1-169-12 p 65;

<sup>54</sup> NotS § 3;

<sup>55</sup> Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri, lk 4;

garanteeritud kahjuhüvitise maksmine.<sup>56</sup> Notar peab sõlmima kahjukindlustuslepingu ainult nende ametiteenustega võimaliku tekitatud kahju hüvitamiseks, milliseid ta avaliku nimekirja alusel osutab. Kui notari poole pöördutakse sooviga saada ametiteenus, mille osas notar on kindlustamata, siis ei või ta enne sellist teenust osutada, kui ta on sõlminud kindlustuslepingu ka sellise teenusega tekitatud kahju hüvitamise kohta.<sup>57</sup>

Sarnane on lisaks see, et nii ametitoimingute kui ka teenuste liigid on piiratud sellega, mis seaduses on täpselt sätestatud.<sup>58</sup> Notar ei saa ise otsustada, et hakkab osutama mõnda ametiteenust, mida seaduses ettenähtud ei ole. Enamike ametiteenuste osutamise tööpiirkond on piiratud samamoodi nagu ametitoimingute puhul. Kehtestatud tööpiirkonna piirangust on toimingute ja teenuste hulgas vaid mõned erandid – lepitamine, vahekohtunikuks olemine ning notari poolne abielu sõlmimine. Tööpiirkonna vabaks jätmine on siinkohal kindlasti otstarbekas, sest nende ametitegevuse valdkondade puhul võib olla isikutele oluline just teatud kindla notari valimine vaidluse lahendamiseks. Lepitamise regulatsioon põhineb Euroopa Liidu direktiivil<sup>59</sup>, mille kohaselt viib lepitaja menetluse läbi tõhusalt, erapooletult ja pädevalt.<sup>60</sup> Inimeste subjektiivsed arvamused on erinevad ja sellest tulenevalt võivad mõne isiku arvates olla mõne notari puhul need kriteeriumid paremini täidetud kui teise puhul ning isikud saavad selle notari teenust oma vaidluse lahendamiseks kasutada olenemata sellest, kus on selle notari tavapärane tööpiirkond.

### 1.3.2. Ametitoimingute ja ametiteenuste erinevused

Nagu autori poolt ülal mainitud, siis üks peamistest erinevustest ametitoimingute ja ametiteenuste vahel on nende osutamise kohustuslikkus ja vabatahtlikkus. Ametiteenuste vabatahtlikkus seisneb esiteks selles, et notar saab valida, kas neid teenuseid üldse osutada ja teiseks võimaluses valida igal üksikjuhul, kellele notar neid osutada soovib. Ametitoiminguid tuleb osutada isikutele, kes notari poole pöörduvad ja notar neid isikuid mingitel subjektiivsetel

---

<sup>56</sup> T. Puri, lk 453;

<sup>57</sup> Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri, lk 4;

<sup>58</sup> E. Strang. Eesti notariaat 20. Lühülevaade notarite tegevusega seotud õigusloomest. – Juridica VII/2013, lk 529;

<sup>59</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/52/EÜ, 21. mai 2008, vahendusmenetluse teatavate aspektide kohta tsiviil- ja kaubandusajades. – ELT L 136/3-136/8;

<sup>60</sup> Direktiivi tõlkes on kasutatud mõisteid „vahendus“ ja „vahendaja“, mis tähendab mistahes nime kandvat menetlust, kus vaidluse osapooli abistab kokkuleppele jõudmisel kolmas isik, hoolimata sellest, kas menetlus on algatatud poolte endi poolt, seda on pooltele soovitatud, selle kasutamist on nõudnud kohus või on see ette nähtud liikmesriigi siseriiklike õigusaktidega. Lepitusseadus Eestis sätestab sisuliselt reeglid nii vahendus- kui ka lepitusmenetluse jaoks neid selgelt eristamata. Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri, lk 12);

või objektiivsetel alustel toimingute sooritamiseks selekteerida ei saa. Kohustus ametitoiming sooritada on igati põhjendatud, sest notaritel on sisuliselt monopolne seisund enamike tõestamistoimingute tegemisel.<sup>61</sup> Ametiteenuste puhul jääb notarile alati õigus oma kliente valida.<sup>62</sup>

Seadusesse on siiski lisatud kohustus ametiteenuse osutamisega algselt nõustudes seda ka teha. Hilisem keeldumine on võimalik ainult TõS-s § 4 sätestatud põhjustel või muul mõjuval põhjusel.<sup>63</sup> Ehk siis, kui notar avastab pärast teenuse osutamisega nõustumist, et ametiteenusega taotletav eesmärk on seaduse või muu õigusakti või heade kommetega vastuolus, lubamatu või ebaaus, võib ta ka pärast algse nõusoleku andmist hiljem ametiteenuse osutamisest sellele isikule keelduda.

Kõigi ametitoimingute, välja arvatud abielude sõlmimise ja lahutamise kinnitamine, puhul on notaril Eestis ainupädevus, ametiteenuste puhul mitte. Notari ametiteenuste nimekirjas olevaid teenuseid saavad pakkuda lisaks juristid ja advokaadid, enampakkumise valdkonnas ka kohtutäiturid. Notarite Koda on teinud ettepaneku selle kohta, et notaritele võiks kuuluda abielu lahutamise kinnitamise ainupädevus juhul, kui vaidlusi poolte vahel ei esine. See tagaks ka ühisvara jagamise samaaegselt abielu lahutamisega, et vältida praktikas tavapäraseid hilisemaid probleeme, mis tekivad, kui soovitakse ühisvarasse kuuluva varaga teha tehinguid või kui selle vara suhtes tekib pärimise olukord ning alles siis selgub, et tuleb asjaajamisse kaasata ka endine abikaasa.<sup>64</sup>

Oluline põhimõtteline erinevus on ametiteenuste ja ametitoimingute tasustamisel. Ametitoimingute puhul on tasude suurused või arvutamise alused seaduses rangelt ette kirjutatud. Fikseeritud tasuga toimingud on näiteks volikirja või testamendi tõestamine. Tehingu tasud kinnisvara müügilepingu või hüpoteegi seadmise lepingu puhul sõltuvad tehinguväärtusest ja need arvutatakse välja notari tasu seaduse<sup>65</sup> alusel. Notariaalselt tõestatava lepingu projekti koostamine võib minna nii ametitoimingu kui ka ametiteenuse alla. Kui lepingu projekt koostatakse eesmärgiga see leping tehinguna tõestada, siis on tegemist ametitoiminguga. Ametiteenusena võib notaribüroo poolt lepingu projekti koostamist käsitleda siis, kui isikud on projekti tellinud ilma tõestamise soovita ning seda võib vaadelda kui õigusnõustamist.<sup>66</sup>

---

<sup>61</sup> P. Press. Notari ametikohustused ja vastutus. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2006, lk 43;

<sup>62</sup> NotS § 41 lg 2;

<sup>63</sup> NotS § 41 lg 3;

<sup>64</sup> E. Strang, lk 530;

<sup>65</sup> NotTS § 22 lg 1;

<sup>66</sup> RKÜKm 3-2-1-169-12 p 62;

### 1.3.3. Ametitoimingute ja ametiteenuste eristamise vajaduse analüüs ning statistilised näitajad

Ametiteenuste regulatsiooniga laiendati notarite pädevust eesmärgiga saavutada olukord, kus isikutel ei tekiks vajadust kaasata eraldi nõustajat notariaalsete tehingute tegemisel. Notar saab lisaks notariaalse tehingu tõestamisele pakkuda laiemat õigusabi selleks, et ennetada teadmatusel tingitud hilisemaid kahjulikke tagajärgi.<sup>67</sup> Ametiteenuste kehtestamine lisas notari avaliku võimu teostamise rollile ka eraõigusliku sisuga tegevused. Notar peab ametitoimingute puhul selgesõnaliselt ja eranditult notarina tegutsema ning ametiteenust osutades olema väljaspool ametitoimingute teostamist õigusteenuse osutaja ja seda ka selgelt esile tooma. Ametitoimingute puhul peab notar olema erapooletu nõustaja ja tagama, et kogenematut osapoolt ei kahjustataks, aga teenuste osutamise puhul on notari tegevus vaadeldav ühepoolsemalt oma kliendi huvides.<sup>68</sup>

Osad varasemad ametitoimingud on pärast antud suurt sisulist muudatust ametiteenuste nimekirjas, sest nende sooritamise jaoks oli ühiskonnas väga väike vajadus. Tõusetub küsimus, kas tegemist on nende puhul siis notari teenusega või õigusteenusega? Notar peab küll oma ametitegevusele kehtestatud kohustusi järgima, kuid kogu ametiteenuste regulatsiooni arvestades on tegemist pigem õigusteenusega. Notarite poolt osutatavad ametiteenused on pigem justkui õigusteenused, sest notaritel ei ole siinkohal ainupädevust ja see võimaldab notaritel konkureerida teiste juristidega.

Käesoleva magistritöö kirjutamise ajal on ametiteenuste pakkumine notarite poolt kestnud juba 8 aastat. Autor vaatleb järgnevalt statistilisi andmeid notarite poolt ametitoimingute ja ametiteenuste osutamise kohta aastatel 2012-2016.<sup>69</sup> Ametitoimingute koguarv on olnud nendel aastatel 285 565, 292 008, 296 474, 289 870, 292 247. Ametiteenuste koguarvud siia juurde võrdluseks on 5 029, 4 865, 4 443, 3 058, 2 908.

Ametitoimingutest on enim sooritatud ärakirja ja väljavõtte õigsuse kinnitamist ja pärast seda tulevad kohe kinnisvaratehingud, mis on aastate lõikes tõusujoones. Ärakirjade kinnitamise rohkus on mõistetav, sest koos kinnisvaratehingutega kaasnevad juba ärakirjade väljastamise toimingute soovid, hoolimata sellest, et Eestis on praegu väga hästi töötav e-riigi süsteem, kust on kõigile tehingu osapooltele digitaalsed ärakirjad ilma tasuta igal ajal kättesaadavad.

---

<sup>67</sup> E. Strang. Eesti notariaadist – Eesti Majanduse Teataja 7/8/2006, lk 15;

<sup>68</sup> M. Lössenko. Notariameti põhiprintsiipide kohaldatavus notari ametiteenustele. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2013, lk 55-56;

<sup>69</sup> Detailne tabel arvudega on olemas töö lõpus – Lisa nr 1;



Ametitoimingutest on veel palju kasutatav allkirja õigsuse kinnitamine, mille arv on aastate lõikes jäänud enam-vähem samaks. Tihti kasutatakse ka ametitoiminguna hoiustamist. Selle toimingu suurus on aastate möödudes kasvanud ning see tuleneb ilmselt kinnisvaratehingute arvu kasvust, millega seoses kinnisvara eest makstav hind (või selle osa) turvalisuse eesmärgil hoiustatakse. Sageli kasutatakse osaühingu osa või aktsiaseltsi aktsia tehingutega seotud toiminguid ning volikirjade tõestamist ja tühistamist. Ühiskonnale vajalikud on kahtlemata kõik olemasolevad ametitoimingud, sest neid kasutatakse ja enamike puhul on ka suurusjärg jäädvustatud aastate lõikes samasuguseks.

Ametiteenustest on enim kasutatav õigusnõustamine, mis on ka eeldatav, sest ametiteenuste loomisel oli oluline juriidilise nõustamise kättesaadavamaks tegemine väljaspool tõestamistoiminguid. Kasutatakse ka dokumentide tõlke õigsuse kinnitamist, hoiustamist teenusena ning avalduse ja teate edastamist. Enampakkumiste, hääletamiste, loosimiste, ja liisukehite läbiviimise tõestamist ning vannutamist eriti ei kasutata, aga mõningaid juhtumeid on siiski olnud.

Huvitav on välja tuua siinkohal see, et 2016. aastal tõestati notarite poolt 43 koosolepingut, hoolimata sellega seonduvast jätkuvast segadusest seadusandluses. See arv näitab pigem ikkagi antud regulatsiooni vajadust ja õigusselguse huvides tuleks koosolepingutega seotud juriidilised küsimused ja lahendid asjaolud regulatsiooni rakendamise kohta selgeks teha.

Kui vaadata statistilisi näitajaid ametitoimingute ja ametiteenuste kasutamise osas isikute poolt Eestis, siis on aastate lõikes selgelt näha see, et ametiteenuseid kasutatakse ikkagi väga vähe võrreldes ametitoimingutega. Notarite Koda koostatud notarite ametitegevuse statistika ülevaate kohaselt moodustasid ametiteenused notarite ametitegevusest 2012-2016. aastatel vastavalt 1,7%, 1,7%, 1,5%, 1,05% ja 1%.

Kuna ametiteenuste nimekiri peab seaduses olema ammendav, siis võiks ikkagi ka vähe kasutatavate ametiteenuste kasutamise võimaluse siiski seadusesse alles jätta, kui juba kord selline regulatsioon kehtestatud on, et harva tekkiva vajaduse korral isikutele neid teenuseid võimaldada. Tulevikus notarite pädevuse laiendamisel uute ametitoimingute ja ametiteenuste lisamisega ametitegevuse hulka peaks aga tegema erinevaid uuringuid, et olla kindel, milliseid tegevusi ühiskond realselt vajab.

Notarite Koda on notarite pädevuse laiendamise kohta teinud ka mitmeid ettepanekuid. Näiteks võib tuua teatud lihtsamate kannete tegemise kinnistusraamatusse ja äriregistrisse, aga seni ei ole selle ettepaneku osas otsust tehtud. Samuti on arutatud käesolevas töös eespool mainitud abielude lahutamise kinnitamise puhul notarite suuremat rolli. Lisaks on pakutud välja

kohustusliku kohtueelse lepitusmenetluse kehtestamine vaidluste puhul teatud valdkondades (pärimine, perekonnaõigus, kaasomanike vahelised vaidlused).

Alates 2018. aasta märtsist hakkasid notarid tegema kandeid abieluvararegistrisse ning registripidajaks sai Notarite Koda. Antud lahendus kiirendab kannete tegemist ja vähendab riigi halduskoormust, sest arenduses on IT-lahendus, mis vähendab inimefaktori osakaalu kannete tegemisel ja muudab seeläbi selle protsessi kiiremaks ja turvalisemaks. Kui varem läks aega abiellumisel valitud varasuhte või abieluvaralepingu kohta registrile teate edastamisest kuni kande tegemiseni umbes kuu aega, siis nüüd tehakse kanne ühe päeva jooksul.<sup>70</sup>

#### 1.3.4. Kokkuvõtte ametitoimingute ja ametiteenuste eristamise põhjustest

Esimese peatüki kokkuvõtteks võib järeldada, et notari ametitegevuse jagunemine kohustuslikeks ametitoiminguteks ja vabatahtlikeks ametiteenusteks on vajalik selleks, et:

- muuta notari ametit atraktiivsemaks ja paindlikumaks – notarite tööalane tegutsemine on valdkonniti vähem piiratud;
- anda võimalus notaritele ka konkreetsemalt spetsialiseerumiseks mõnele kindlale valdkonnale;
- osad vajalikud teenused oleksid reguleeritud ja nende kättesaadavus tagatud, olenemata sellest, et neid teenuseid ei saa teha kõikidele notaritele kohustuslikuks, sest kõigil puuduvad nii spetsiifilised teadmised või keeleoskus;
- vähendada kohtute ja haldusasutuste koormust – notari pädevusse lisati lepitusmenetluse ja vahekohtumenetluse korraldamine, mis tõstab nende vaidluste lahendamise viiside usaldusväärsust, sest notari ametitegevus on seadusega kindlalt reguleeritud ning sellega seonduvalt ka eraldi õigusnõustamise lisamine, mis aitab vaidlusi ennetada;
- ühiskonnale võimaldada laiaulatuslikum õigusabi kättesaadavus väiksemates Eesti kohtades, kus kvalifitseeritud juriste ja advokaate isikute juriidiliseks nõustamiseks nii palju ei ole;
- piiritleda täpselt notarite endi ja nende klientide jaoks, millistele nõuetele peab ametitegevus vastama, sest avaliku iseloomuga ametitoiminguid sooritades on notarile kehtestatud kohustused rangemad kui ametiteenuseid osutades.

---

<sup>70</sup> Abieluvararegistri kande tegemine lüheneb kuult päevale. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/30530> (28.12.2017);

## II NOTARI AMETITEGEVUSE JAGUNEMINE VORMI ALUSEL

### 2.1. Notariaalne tõestamine ja kinnitamine

Käesoleva töö teises peatükis käsitleb autor notariaalsete tehingute jagunemist teisest küljest – nende tehingute vormi alusel. Erinevatele tehingutele on seadusega kehtestatud erinevad kohustuslikud vorminõuded. Kohustuslike vorminõuete kehtestamine peab lähtuma alati põhjendatud eesmärkidest. Tavaliselt on peamisteks eesmärkideks osalejate õigustatud huvide kaitse – tehingu poolte hoidmine liigse kiirustamise ja läbimõtlematu tehingu tegemise eest, poolte nõustamine ning võimalike hilisemate vaidluste ärahoidmine ja poolte kokkulepete tõendamine.<sup>71</sup> Kuna töö teemaks on notariaalsed tehingud, siis analüüsitakse siinkohal tehinguid, millele on kehtestatud notariaalne vorm. Notariaalsed tõestamistoimingud jagunevad kaheks: notariaalne tõestamine ja notariaalne kinnitamine, teisisõnu võib öelda ka täistõestamine ja lihttõestamine. Nende tõendamisviiside vahe tuleneb notaripoolse tõestamise detailsusest ning alljärgnevates alapeatükkides käsitletakse erisusi konkreetsemalt.

#### 2.1.1. Notariaalse tõestamise nõuded ja funktsioonid

Notariaalne tõestamine on rangeim seadusega kehtestatud vorminõue. Tegemist on täistõestamisega, mida reguleerib Eestis Tõestamisseadus (TõS). Tõestamisseadus võeti vastu 2001. aastal ning selle väljatöötamisel kasutati Saksa dokumenteerimisseadust, mida kohandati Eesti oludele. Seaduse koostamisel lähtuti Mandri-Euroopa, sealhulgas Saksa dokumenteerimisõiguse üldprintsibist, mille kohaselt on avaliku tõestamise puhul tegemist spetsiifilise tunnustotoiminguga, mille käigus fikseerib notar tunnistajana teatud juriidilise fakti ning loob seeläbi kõrgendatud usaldusväärusega tõenddokumendi.<sup>72</sup> Kui tehingule on seadusega kehtestatud notariaalse tõestamise nõue, mis on tehingu kehtivuse aluseks, siis peaks olema sellel ka mingi selge eesmärk, miks nii range tehingu vorm on antud tehingu puhul vajalik.

Tõestamisõigus on menetlusõigus, mis reguleerib seda, kuidas notar peab avaliku dokumendi koostamisel menetlema.<sup>73</sup> Riigikohus on 2003. aasta määruses<sup>74</sup> esile toonud olulised notari

<sup>71</sup> K. Sein. Tehingu vorminõuded ja nende järgimata jätmise tagajärjed. – Juridica VII/2010, lk 509;

<sup>72</sup> R. Joamets. Tõestamisest tõestamisseaduses. – Juridica X/2001, lk 679;

<sup>73</sup> G. Brambring, lk 3;

<sup>74</sup> RKTKm 3-2-1-49-03 p 36;

funktsioonid, mis kohalduvad tõestamistoimingu sooritamise puhul. Seal on keskmeks notaripoolse selgitamise osa. Notariaalse tegevuse algne eesmärk on tõendamise tagamine ehk notar teeb selgelt, üheselt ja lõplikult kindlaks tehingu sisu koos kõigi lisakokkulepetega. Tõendatud on lisaks dokumendis sisalduvate avalduste sisule ka see, et nimetatud isikud tegid need avaldused äramärgitud ajal ja kohas notari ees, nende avalduste kajastus dokumendis on täielik ning tõestamise eseme suhtes ei ole tehtuid muid vastandlikke avaldusi.<sup>75</sup> Näiteks tuleb notaril hüpoteegi seadmise asjaõiguslepingu tõestamise puhul koormatava kinnisasja omanikule ära selgitada hüpoteegi olemus, selle tekkimise ja lõppemise eeldused ning ka see, et hüpoteegipidaja ei saa lihtsalt võla korral nõuda hüpoteegi alusel kinnistusraamatusse sisse kantud hüpoteegisummat, vaid ainult reaalselt olemasolevat nõudesummat, mille arvestust ja aluseks olevat dokumenti on võimalik hüpoteegipidajal tõendada ja esitada.<sup>76</sup>

Lisaks poolte tahteavalduste protokollimisele on notaril tõestamisel ka hoiatamisfunktsioon ehk kaalutluse tagamise funktsioon. Notar selgitab osapooltele tehingu tagajärgi ja võimalikke riske, et isik mõtleks enne oma otsuse valitud tingimustel tehingu tegemiseks hästi läbi. See funktsioon on kasulik nõrgema tehingupoole kaitseks, näiteks kui tarbija ostab kinnisvara professionaalselt kinnisvaraarendajalt ja samas pandib ka oma vara krediitiasutusele nõustudes alluma kohesele sundtäitmisele. Teisalt aga juriidiliste isikute vahelistes kinnisvaratehingutes, kus mõlemad pooled teevad aastas arvukalt sarnaseid tehinguid, ei ole sellise vorminõude kehtestamine justkui hädavajalik. Samas tarbija jaoks võib olla kinnisvara omandamisega sama eluliselt oluline ka laenulepingu sõlmimine, millele ei ole seadus nii ranget vorminõuet sätestanud.<sup>77</sup>

Oluline on tõestamise puhul ka informatsiooni tagamine ja poolte kaitsmine. Notar kontrollib kinnisvara müügitehingu puhul vahetult enne tehingut registrite seisusid,<sup>78</sup> mille abil saab kindlaks teha, kas kinnisvara on ikka endiselt seda tehingus võõrandava isiku omandis ning millised koormatised asuvad kinnisvaral. Notar teavitab tehingu pooli kinnistusraamatu ning ehtisregistri andmetest – asjal olevad hüpoteegid, eelmärked, servituudid ja näiteks ka ettekirjutused kohalikust omavalitsusest. Selliselt on võimalik ostjal enne ostu sooritamist veel kaaluda, kas kõiki asjaolusid arvesse võttes, ta endiselt seda tehingut antud tingimustel sooritada soovib. Oluline on ka see, et pooltel oleks õigus tehingut teha ja tänapäeva tehnilised võimalused võimaldavad notaril kontrollida kohe seda, et müüja ei oleks pahausksest sama

---

<sup>75</sup> W. Waldner. Tõestamisõigus notariaalpraktikas. Tallinn: Kirjastus Juura 2008, lk 17;

<sup>76</sup> R. Tiivel. Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. – Juridica I/2006, lk 42;

<sup>77</sup> W. Waldner, lk 19-20;

<sup>78</sup> TõS § 21 lg 1;

kinnisvara just äsja kellelegi teisele võõrandanud olukorras, kus registris pole lihtsalt veel jõutud vastavaid muutvaid kandeid ära teha.

### 2.1.2. Notariaalse tõestamise etapid

Tehingu tõestamisel on tulemuseks notariaalakt, mis on algusest lõpuni notari koostatud, see kuulub riigile ja notar peab selle säilitama arhiivis ning nõuetele vastava notariaalmärke õigsust eeldatakse<sup>79</sup>, vastupidist tuleb tõendada. Selleks, et tekiks vormipärane notariaalakt, peab notar täitma nõuetekohaselt kõik tõestamise vajalikud etapid:

1. tuvastamine<sup>80</sup>
2. selgitamine<sup>81</sup>
3. kontrollimine<sup>82</sup>
4. formuleerimine ja viitamine<sup>83</sup>
5. ettelugemine, heakskiit, allakirjutamine<sup>84</sup>
6. vormistamine, ärakirjade väljastamine<sup>85</sup>
7. esindamine ja edastamine.<sup>86</sup>

Kõigepealt tuvastab notar tehingus osalevad isikud dokumendi alusel või kui isik on notarile tuttav, siis märgib ta selle notariaalsesse lepingusse. Lisaks isikule tuleb tuvastada veel vajalikkuse korral isiku teovõime, esindusõigus, perekonnaseis. Notar selgitab välja isikute tegeliku tahte ja teeb kindlaks, et osalejad mõistaksid tehingu tähendust, tagajärgi ja alternatiivseid tehingu tegemise võimalusi. Notar peab tagama osalejatele selgitamise ja nõustamise vajalikul määral.<sup>87</sup> Ostueesõiguse olemasolu korral selgitab notar põhjalikult osapooltele, mida see tähendab ning kuidas oleks kasulik tegutseda, et ära hoida hilisemaid ebameeldivaid tagajärgi, näiteks, et ostja ei teeks varale suuri parendusi enne, kui on kindel, et ostueesõiguse kasutamise aeg on läbi ja õigustatud isik seda ei kasuta.

---

<sup>79</sup> TõS § 1 lg 5;

<sup>80</sup> TõS § 10 lg 2;

<sup>81</sup> TõS § 18 lg 1;

<sup>82</sup> TõS § 21 lg 1;

<sup>83</sup> TõS § 14 lg 1;

<sup>84</sup> TõS § 13 lg 1;

<sup>85</sup> TõS § 44 lg 1;

<sup>86</sup> TõS § 53 lg 1;

<sup>87</sup> G. Brambring, lk 14;

Vastavalt isikute tahtele valmistatakse ette leping. Lepingu projekti kättesaadavaks tegemist on isikul õigus nõuda vähemalt 2 tööpäeva enne tehingu tõestamist.<sup>88</sup> Nagu ülalpool juba eelnevalt mainitud, siis kontrollib notar vajalikud asjaolud registrite ja dokumentide alusel. Viidatakse ka sõlmitava lepinguga seotud dokumentidele nagu näiteks varasemalt sõlmitud võlaõiguslik müügileping või kasutuskorra kokkuleppe ja soovi korral saab notar võimaldada isikul nende dokumentidega tutvuda. Notar peab osutama kõigile olulistele asjaoludele, mis võivad mõjutada tehingu teostamisel poolte täpse tegeliku tahte ja tagajärgede saavutamist.

Notar loeb lepingu ette ja vastab tekkivatele küsimustele. Oluline on, et alla kirjutaksid kõik osapooled isiklikult ja seda tehtaks kirjatähtedega nagu sätestab Notariaadimäärustik.<sup>89</sup> Tihti tekitab see vorminõue osalejates segadust ja kirjutatakse algselt kogemata ikkagi trükitähtedega. Kinnisasjade müügi korral edastab notar lõpuks lepingu kinnistusosakonnale nii, et osapooled ei pea ise rohkem muud kannete tegemiseks korraldama, kui maksma ära notaritasud ja riigilõivud.

### 2.1.3. Notari kohustused notariaalsel tõestamisel

Tõestamisel on notaril ka hulk kohustusi, mida tuleb täita, et tõestamise vorm enda eesmärgi täidaks. Esiteks on notaril neutraalsuskohustus, mis tähendab seda, et notar peab olema tehingu poolte nõustamisel erapooletu ning ei tohi asuda ise ühe poole huvisid kaitsma. Erapooletuse eesmärgiks on tehingu kõigile osapooltele sama tasemega õigusnõustamise tagamine, olenemata nende majanduslikest võimalustest ning tehingujärgsete vaidluste vähendamine.<sup>90</sup> Siiski tulenevalt hoiatamisfunktsioonist tuleb notaril tehingusse puutuvatele olulistele asjaoludele tähelepanu juhtida, näiteks nõrgema poole hoiatamine ebameeldivate tagajärgede eest. Notar peab need kaks asja hoidma tasakaalus ja samas näima väljapoole ka täielikult erapooletuna.<sup>91</sup> Siiski ei saa notar takistada kedagi tegemast endale ebasoodsat tehingut, kui isikul selline soov on. Tõestamistehingust keeldumise piirid tulenevad tõestamisseadusest ja kui vastavaid aluseid ei esine ning isikule on tehingu tagajärgi täpselt selgitatud ning ta nendest aru saab, siis peab notar toimingut ära tõestama.

Range kohustus nii notaril endal kui ka tema büroo töötajatel on saladuse hoidmise kohustus. Tehingu osapooled võivad notarile edastada eraelulisi asju ilma, et nad peaks kartma seda, et

---

<sup>88</sup> NotS § 37 lg 2;

<sup>89</sup> Notariaadimäärustik, § 16 lg 1;

<sup>90</sup> P. L. Murray, R. Stürner, lk 159-160;

<sup>91</sup> W. Waldner, lk 31;

need asjaolud kuidagi hiljem avalikuks saavad.<sup>92</sup> Kuna notari juures tehinguid tehes avaldatakse tihti erinevat konfidentsiaalset informatsiooni ning notarid puutuvad suurel hulgal kokku ka isikuandmete töötlemisega, siis on see üks olulisemaid kohustusi. Saladuse hoidmise kohustus laieneb ka teistele asutustele, kellel on juurdepääs notari koostatud dokumentidele. Näiteks krediidasutuse töötajad, kes pääsevad ligi nende klientide notariaalsetele kinnisvara ostu-müügilepingutele, kus on seatud hüpoteegid laenu tagatiseks, mis teeb nendest lepingutest krediidasutuse tagatislepingud.

Notar võib andmeid avaldada ainult seaduses sätestatud isikutele,<sup>93</sup> kelleks on näiteks Justiitsministeerium notari üle järelevalve teostamisel või julgeolekuasutuse juht halduskohtu loaga. Lisaks edastatakse kinnisvaratehingutega seotud andmeid Maa-ametile, aga neil on ainult statistiline väärtus ja isikuid kuidagi nende põhjal tuvastada ei ole võimalik.

Notaril lasuv dokumenteerimise kohustus seisneb selles, et ta valmistab lepingu või muu dokumendi ette ja formuleerib poolte tahteavaldused. Pärast dokumendi pooltele ettelugemist ja selle kõigi osapoolte poolt allkirjastamist, säilitab ta originaali.<sup>94</sup> Notariaalses dokumendis on alati kirjas tõestamise toimumise aeg ja koht. Originaaleksemplar jääb notaribüroosse ja osalejad saavad sellest soovi korral notari kinnitatud ära kirja.<sup>95</sup>

#### 2.1.4. Notariaalse kinnitamise nõuded

Tõestamistoimingut kinnitamise vormis nimetatakse notariaalseks kinnitamiseks. Tegemist on leebema vorminõudega kui notariaalne tõestamine. Notariaalne kinnitamine tõendab seda, et isik andis omakäeliselt allkirja ja kolmandad isikud saavad tugineda allkirja ehtsusele. Küll aga erinevalt notariaalsest tõestamisest ei tõenda kinnitamine kohta ja aega, millal isik notari juurde ilmus. Kinnitamisel on informatsiooni tagamise ülesanne ning notar peab kontrollima dokumenti ainult selles osas, kas ei ole alust ametitoimingu tegemisest keelduda. Dokumendi sisulist õigsust ja õiglust notar siinkohal ei kontrolli. Notariaalse kontrolliga välistatakse aga osalejate tahtevastane dokumendi ekslik allkirjastamine.<sup>96</sup>

Notariaalse kinnitamise puhul ei ole erinevalt tõestamisest koostatavaks kogu dokument tervikuna, vaid notar koostab notariaaldokumendi (notariaalmärke) talle esitatud või toimingu

---

<sup>92</sup> Samas, lk 32, Eesti õiguses NotS § 3;

<sup>93</sup> NotS § 3 lg-d 2-4;

<sup>94</sup> NotS § 16;

<sup>95</sup> Notarite tegevusega seotud seadusemuudatustest 2009. aastal. Notarite Koda.;

<sup>96</sup> W. Waldner, lk 24;

käigus loodavale muule dokumendile. Notariaalmärge kehtib ainult dokumendi ühe osa kohta, mida kinnitatakse (allkiri) ning ülejäänud osas jääb dokument ka pärast tõestamistoimingu tegemist eradokumendiks. Allkirja või ära kirja kinnitamisel tõestab notar fakti, et allkiri on antud teatud isiku poolt või ära kirja vastab teatud dokumendile, millest see on tehtud. Selliseid dokumente ei saa kinnitamise asemel tõestada, sest ära kirja või allkiri ei ole juriidiline fakt ning neid ei ole võimalik tunnistajana tajuda.<sup>97</sup>

Tõestamisseaduse § 38 lõike 2 alusel kinnitatakse notariaalselt:

1. allkirja ja allkirjanäidise õigsust
2. dokumendi esitamise aja kindlakstegemist
3. avaliku registri andmeid ja väljatrüki õigsust
4. ära kirja õigsust
5. isiku elusolekut ja teatud kohas viibimist
6. avalduse ja teate edastamist
7. dokumendi tõlke õigsust
8. muid lihtsaid asjaolusid (elusolek, kohalolek).

Näiteks võib notariaalselt kinnitada lapse välisriiki lubamise avaldust, äriühingu üldkoosoleku protokollide registrile saatmiseks, äriregistri, rahvastikuregistri või kinnistusraamatu väljatrüki õigsust ja lepingu ära kirja õigsust. Ära kirja õigsuse puhul kinnitab notar selle samasust originaaliga ning äriühingu üldkoosoleku protokollide puhul kinnitab notar koosoleku korrapärase kulgemise eelduseid.

Notariaalse kinnitamise tulemusena tekib notariaalmärge, mis sisaldab notari tunnistust tema poolt kindlakstehtu kohta, notari allkirja, värvipitsati jäljendit ning tegemise aega ja kohta. Digitaalse dokumendi kohta on võimalik teha ka digitaalne notariaalmärge.<sup>98</sup> Notariaalse kinnitamise puhul on täistõestamisest erinev see, et notar ei kontrolli kinnitatava dokumendi sisu õigsust ning tal ei ole nii ulatuslikku selgitamiskohustust kui tõestamistoimingute puhul. Kokkuvõttes peab notari tõestatud või kinnitatud dokument:

- vastama osapoolte tõelisele ja tegelikule tahtele;
- andma edasi tegelikku olukorda täielikult ja õigesti;
- esitama osapoolte avaldused ka juriidiliselt selgelt ja üheselt mõistetavalt;
- vältima eksitusi, kahtlusi ning mitte kahjustama kogenematuid osapooli.<sup>99</sup>

---

<sup>97</sup> R. Joamets, lk 681;

<sup>98</sup> TõS § 38 lg-d 1, 1<sup>1</sup>;

<sup>99</sup> G. Brambring, lk 14;



## 2.2 Notariaalse vormi vajalikkus erinevate tehingute puhul

### 2.2.1. Kohustusliku notariaalse vormi vajalikkus kinnisvaratehingute puhul

Kinnisvara puudutavate tehingute jaoks on seaduses sätestatud omandi ülemineku eelduseks kohustuslik notariaalse tõestamise vorm<sup>100</sup>. Omand läheb juriidiliselt üle küll alles kinnistusraamatusse kande tegemisega, aga kanne tehakse asjaõiguslepingu alusel, mis peab olema notariaalselt tõestatud vormis. Notaripoolne lepingu poolte täpse tahte selgeks tegemine on oluline, sest sõlmitud asjaõiguslepingu puhul on see pooltele siduv ning pärast lepingu sõlmimist selle sõlmimise tahteavaldust tagasi võtta ei saa, samuti ei saa sellest taganeda ega seda üles öelda.<sup>101</sup> Riigikohus on 2005. aastal tehtud lahendis<sup>102</sup> selgitanud, et taganemine asjaõiguslepingust ei ole võimalik, sest selle sisu ei ole võlaõiguslike kohustuste tekitamine, vaid teatud õigusmuudatuse saavutamine ning sellise lepingu sisu on seadusega määratud (kinnisasja omandi ülemineku puhul AÕS-st tulenev).

Võimalik on siiski asjaõiguslepingut tühistada TsÜS §-s 98 sätestatud korras ning §-s 99 ja § 131 lg-s 3 ettenähtud tähtaegadel, kui lepingu sõlmimisel esines õigusvastane ähvardamine, vägivald, eksimus, pettus või kui esindaja on lepingut sõlmides rikkunud esindusõiguse aluseks olevaid kohustusi. Nendel eraldi välja toodud juhtudel mõjutavad need alused korraga nii kohustus- kui ka käsutustehingut.<sup>103</sup> On tavapärane, et võõrandamistehingu puhul sõlmitakse nii võlaõiguslik kui ka asjaõiguslik leping ühes dokumendis ning need tõestatakse notari poolt koos ühel ajal. Lepingute eraldi sõlmimine on tavapärane siis, kui kinnisvara uusarenduse puhul ostab ostja algselt objekti sisuliselt ehitusprojekti alusel, müüja võtab esmalt võlaõigusliku lepinguga kohustuse kinnisasi valmis ehitada ning hiljem, kui kinnisasi on valminud, tehakse kokkulepe omandi ostjale üleandmise kohta asjaõiguslepingu sõlmimisega.<sup>104</sup> Kinnisvaraga seotud tehingute tõestamisel pöörab notar erilist tähelepanu sellele, et kõik pooltevahelised olulised kokkulepped oleksid hilisemate vaidluste vältimiseks sõlmitavas notariaalses lepingus kirjas ning mitte kuskil mujal eraldi dokumendis.

---

<sup>100</sup> Asjaõigusseadus<sup>1</sup>. – RT I 1993, 39, 590... RT I, 25.01.2017, 4, § 64<sup>1</sup>;

<sup>101</sup> V. Kõve. AÕS § 64<sup>1</sup>/3.3.9.- P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri (koost). Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Kirjastus Juura 2014;

<sup>102</sup> RKTko 3-2-1-129-05, p 19;

<sup>103</sup> V. Kõve. AÕS § 64<sup>1</sup>/3.3.10.3.- Asjaõigusseadus I. Komm vlj.;

<sup>104</sup> K. Kartau, K. Saldu. Kinnistu ostu-müügitehing. Notari menetletavad kinnistamisprotsessi etapid ja tehingu täitmise tagamine. – Juridica X/2001, lk 687;

Käesoleva töö autor nõustub artikliga<sup>105</sup> Notarite Koja endise esimehe Tarvo Puri sulest, kus notar selgitab notariaalse tõestamise vorminõude vajalikkust kinnisvaratehingute puhul just tavainimese aspektist, kelle jaoks on notar seal tehingus vahel erapooletu isikuna hädavajalik. Samuti nendib ta tõsiasja, et Lätis, kus kinnisvaratehingutele kohustuslikku notariaalset vormi kehtestatud ei ole, lõppevad paljud kinnisvaratehingud pika kohtuteega ning üldse on seal kohtuvaidlusi kordades rohkem. Näiteks varjatud puudustega kinnisvara võõrandamise puhul selgitab notar, millised võimalused ja vastutus on pooltel pärast tehingut ning kui selle selgituse tulemusena on kõik vara puudused müügilepingus ette loetletud, siis võib päästa see nii mõnegi isiku hilisemast kohtuvaidlusest. Kahtlemata on antud teema aktuaalne, sest käesoleva töö kirjutamise ajal on kinnisvara turg väga aktiivne ning sellest tulenevalt on notariaalse tõestamise kohustusliku vormi kohta arvamust avaldatud erinevate isikute poolt.

2017. aasta septembris Äripäevas avaldatud artiklis<sup>106</sup> tundub olevat kohustusliku notariseerimise vastasuse peamiseks põhjuseks tehingute kõrge hind ning notarite tulude konfidentsiaalsus. Lahendusena pakutakse välja seda, et sõltuvalt tehingu maksumusest või muudest parameetritest võiks olla notariaalne vorm kohustuslik, aga rõhutatakse, et iga kinnisvaratehingu puhul ei peaks olema notarit kõrval. Sellest seisukohast kerkib üles küsimus, et kuhu tõmmata siis piir? Eelduste kohaselt ostavad odavamalt kinnisvara pigem need isikud, kes teevad seda elus võib-olla korra või kaks ja kelle kindluse nimel peaks just notariaalne vorm olema kohustuslik.

Vandeadvokaat Leon Glikman tõdeb<sup>107</sup>, et kinnisvara- tehingute puhul on notariaalse tõestamise kohustuslik vorm aeganõudev ja kulukas, kuid siiski hädavajalik. Olulise põhjusena toob ta välja selle, et Eesti väga hästi toimiv kinnistusraamatu süsteem on lahutamatult seotud notariaalse tõestamisega. Kinnistusraamatu kannete õigsust eeldatakse<sup>108</sup> ning selle saabki tingida praegune süsteem, kus kinnistuskohtunik võib kande teha tänu kinnitusotsuse eelsele kontrollile, mille on notar oma tõestamistoimingu sooritamisega juba ära teinud, formuleerides korrektse kinnistamisavalduse, mis nõuab teatud pädevust.

Siiski toob ta välja ühe võimaliku muudatuse seadusesse. Asjaõiguslepingute puhul tuleks notariaalse tõestamise vorm jätta kindlasti alles, aga muuta võiks võlaõigusseaduse sätet<sup>109</sup>, mille kohaselt tuleb ka eelleping sõlmida notariaalselt tõestatud vormis, kui seadusega on selline vorm kehtestatud põhilepingule. Selline muudatus ei teeks kinnistusraamatu süsteemile

---

<sup>105</sup> T. Puri. Inimene vajab notarit. – Äripäev 19.09.2017.;

<sup>106</sup> Üks asi, mida võiks Eestis muuta. – Äripäev 18.09.2017;

<sup>107</sup> L. Glikman. Vabatahtlik notariseerimine - hullumeelsus! – Äripäev 13.02.2017.;

<sup>108</sup> AÕS § 56 lg 1;

<sup>109</sup> Võlaõigusseadus<sup>1</sup>. – RT I 2001, 81, 487... RT I, 17.11.2017, 40, § 33 lg 2;

kahju, aga samas muudaks kinnisasju puudutavate eellepingute puhul tsiviilkäibe sujuvamaks. Käesoleva töö autori teada ei ole antud ettepanekut töösse võetud. Vormiveaga eellepingu puhul saab selle muuta kehtivaks sellele nõuetekohase vormi andmisega<sup>110</sup> ja kui antud lepingule oli seaduses ettenähtud kindel vorm, siis sellisel juhul kehtib eelleping tagasiulatuvalt<sup>111</sup>.

## 2.2.2. Krediidilepingu ja erinevate tagatislepingute vorminõuded

Tarbijaga sõlmitud krediidilepingute puhul kohustuslikku notariaalset vormi seadus ette ei näe. Finantsinspeksiooni poolt on välja töötatud tarbijale krediidiandmise regulatsioon vastutustundlikust laenamisest<sup>112</sup>, millest krediidasutused peavad füüsilistele isikutele krediidi andmisel lähtuma. Finantsinspeksiooni järelevalve ja juhendid sätestavad kindlad raamid, tänu millele peaks krediidasutusega laenulepingu sõlmimise puhul kirjalikult taasesitamist võimaldavast vormist piisama. Tänapäeval saab mõnes pangas laenulepingu sõlmida ka digitaalselt mugavalt kodus arvuti ja telefoni teel nii, et eraldi nõustamiseks ei pea kontoris kohale isegi minema.

Kinnisvara tagatise puhul on selle hüpoteegiga koormamiseks sõlmitaval lepingul seadusest tulenev kohustuslik notariaalse tõestamise vorm.<sup>113</sup> Hüpoteegiga saab koormata kinnisasja vara omanikuna sisse kantud isik või teda esindav isik.<sup>114</sup> Kinnistusraamatu kandes peab olema märgitud hüpoteegipidaja ja hüpoteegisumma.<sup>115</sup> Tagatiskokkulepe, millega määratakse ära hüpoteegiga tagatud nõue (nt hüpoteegipidaja ja laenusaaaja vahel sõlmitud laenulepingu number), peab olema samuti notariaalselt tõestatud vormis.<sup>116</sup> Seda ei tule aga kinnistusraamatu kandes märkida, piisab sellest, kui see on notariaalses lepingus eraldi välja toodud. Hüpoteegi seadmise asjaõiguslepingule täiendavaid sisulisi nõudeid seaduses ei ole ette nähtud, sellest peab vaid ilmnema poolte selge tahe hüpoteek seada<sup>117</sup> ning notari kohustuseks on see tahe välja selgitada ja lepingus formuleerida. Hüpoteegi seadmiseks vajaliku asjaõiguskokkuleppe ja tagatislepingu notariaalse tõestamise sunniga kaitseb seadusandja kinnisasja omanikku.<sup>118</sup>

---

<sup>110</sup> TsÜS § 84 lg 3;

<sup>111</sup> I. Kull. VÕS § 33/4.2. – P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Kirjastus Juura 2006;

<sup>112</sup> Vastutustundliku laenamise nõuded. Finantsinspeksiooni juhend. Arvutivõrgus: [https://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf) (28.12.2017),

<sup>113</sup> AÕS § 326;

<sup>114</sup> Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922...RT I, 09.05.2017, 9, § 34 lg 1;

<sup>115</sup> AÕS § 327;

<sup>116</sup> AÕS § 346 lg 2;

<sup>117</sup> V. Kõve. AÕS § 326/3.5.- P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri (koost). Asjaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Kirjastus Juura 2014;

<sup>118</sup> R. Tiivel. Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõttes. – Juridica IX/2012, lk 693;

Kuna laenulepingu puhul ei ole kohustuslikku notariaalset vormi sätestatud, siis on nii suure väärtusega tagatiste puhul, nagu selleks on kinnisasjad, pandilepingule notariaalse tõestamise vormi kehtestamine igati mõistlik ja relevantne.

Üheks oluliseks põhjuseks, mille tõttu on hüpoteegi seadmisele seatud kohustuslik notariaalse tõestamise vorm, on kindlasti see, et koos kinnisasja igakordse omaniku kohesele sundtäitmisele allumise kohustuse klausliga, on sellise asjaõiguslepingu puhul tegemist täitedokumendiga<sup>119</sup>. Hüpoteegipidaja saab sellisel juhul asjaõiguslepingust tulenevaid nõudeid sundkorras maksma panna ilma eelnevalt kohtusse pöördumata. Selline lahendus annab krediitiasutustele kiire ja mugava võimaluse pöörduda otse ilma kohtuvaidluseta kohtutäituri poole ning saada võlgnikult võlg tagasi tema vara realiseerides.

Eelnev on igati otstarbekas, sest notar teeb hüpoteegi seadmise asjaõiguslepingu tõestamisel ära suure osa sellest tööst, mida tavaliselt kohtus raha tagasi maksmist hagedes teha tuleb – tõendada lepingu sõlmimist poolte vahel ning selle lepingu õige isiku poolt allakirjutamist, lepingutingimuste kooskõla seadusega ja lepingu tühistamise aluste puudumist. Samuti teenib seesugune võla tagasinõudmise viis kohtute koormuse vähendamise ja menetlusökoonoomia eesmärki.<sup>120</sup>

Kohustuslik notariaalse tõestamise vorm on samuti kommertspandi seadmise lepingul.<sup>121</sup> Ka see nõue on vajalik tulenevalt sellest, et kommertspandiga koormamisel on pandipidajale panditud kogu ettevõtjale kuuluv vallasvara, mis on ettevõtja omandis enne pandilepingu sõlmimist ja ka see vara, mis omandatakse pandilepingu kehtimise ajal (nt kassas või pangas olev raha, aktsiad, osakud, masinad, mööbel). Muudele tagatistele nagu näiteks käendusleping või hoiuse pandileping notariaalset vormi kehtestatud ei ole ning piisab kirjalikus vormis krediitiasutuse ja kliendi vahelisest lepingust. Käenduslepingu puhul võib see aga tekitada küsitavust, sest võrreldes hüpoteegi seadmise lepinguga on tegelikult isiku jaoks riskid isegi suuremad?

Käenduslepingu sõlmimise jaoks ei ole vaja keerulist protseduuri, kuid käendusjuhtumi saabumisel lubab see sissenõude pöörata kogu kohustatud isiku varale.<sup>122</sup> Tarbijakäenduse puhul on seadusandja sätestanud lisaks kirjalikule vormile ka nõude, et lepingus peab olema kokku lepitud käendaja vastutuse rahalises maksimumsummas, vastasel juhul on

---

<sup>119</sup> Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198... RT I, 26.06.2017, 43, § 2 lg 1 p 19;

<sup>120</sup> A. Alekand. *Quo vadis*, notariaalne leping täitedokumendina? – Juridica VI/2011, lk 467;

<sup>121</sup> Kommertspandiseadus. – RT I 1996, 45, 848... RT I, 09.05.2017, 13, § 4 lg 2;

<sup>122</sup> D. Freivald. Pereliikme võetud käenduskohustuse heade kommete vastasus. – Juridica VIII/2006, lk 541;

tarbijakäendusleping tühine.<sup>123</sup> Käenduslepingu puhul eeldatakse võlausaldaja nõustumust ning piisab ainult tarbijapoolsest tahteavaldusest, kes saab võtta endale käenduslepingust tulenevad kohustused ainult otsese tahteavaldusega.<sup>124</sup> Ettevõtetele antavate laenude puhul on tavapärane sõlmida käendusleping ettevõttele lähedalt seotud oleva isikuga, et laiendada vastutust ning takistada vara edasiandmist.<sup>125</sup>

Seadusandja on käenduse puhul tarbijate huvide efektiivse kaitse jaoks pidanud piisavaks kirjaliku vormi ning vastutuse rahalise maksimumsumma kehtestamist. Regulatsiooni eesmärgid on käendaja vastutuse piiramine ja ka hoiatusfunktsioon – maksimumsumma näitab ära, et tema vastu esitatav tegelik nõue võib olla suurem kui käendatav põhikohustus (laenujäägile lisaks intressid, viivised, leppetrahvid). Tavalise kirjaliku vormi piisavust võivad õigustada ka esiteks käenduslepingu minimaalsisu kehtestamine, mille kohaselt peavad olema lepingus sätestatud konkreetsed olulised tingimused ning teiseks käenduslepingu tühistamise võimalused, kui lepingu sõlmimisel kasutati ära raskeid asjaolusid või esinesid eksimus või pettus.<sup>126</sup> Käenduslepingus tuleb näiteks ära määratleda võimalikult täpselt, millised võlausaldaja nõuded on käendusega tagatud ning mille alusel need võivad olla tekkinud. Lepingu määratletus on piisav alles siis, kui käendatav kohustus on individualiseeritav võlgniku, võlausaldaja ja sisu osas.<sup>127</sup> Olenemata käenduslepingu puhul kirjaliku vormi lubatavusest on seadus täpselt sätestanud nõuded lepingu sisule, mis tagavad käendaja eelneva informeerituse tema vastutuse ulatusest ning lepingu sõlmimise läbimõtlemise.

### 2.2.3. Laeva müügilepingule kehtestatud vorminõuded

Eelmises alapeatükis korra viidatud Riigikohtu 2003. aasta määruses<sup>128</sup> on välja toodud notariaalse kinnitamise ja tõestamise peamised erisused ning selgitatud laeva registrist kustutamise avalduse nõutavat vormi juhul, kui laev kaotab omandi ülemineku tõttu õiguse kanda Eesti riigilippu. Laeva omandi üleminekuks on vaja notariaalselt tõestatud kokkulepet ja kannet laevakinnistusraamatus. Omandi ülemineku kokkulepe võib olla lihtkirjalik, kui laev

---

<sup>123</sup> VÕS § 143 lg 2, § 144 lg 2;

<sup>124</sup> P. Varul. Tahteavaldus ja selle tegemine. – Juridica VII/2010, lk 498;

<sup>125</sup> D. W. Belling. Põhiõiguste tähendus eraõigusele. – Juridica I/2004, lk 8;

<sup>126</sup> M. Käerdi. VÕS § 143/1.,3., § 144/3.3-3.4.2.- Võlaõigusseadus I. Komm vlj.;

<sup>127</sup> M. Lentsius, D. Lõhmus, K. Kõo. Tagatised ettevõtluses. Käendus, garantii, käsiraha, leppetrahv, võlatunnistus, omandireservatsioon, hüpoteek ja muud pandiõigused. Tallinn: AS Äripäev 2010, lk 22;

<sup>128</sup> RKTkm 3-2-1-49-03;

kaotab omandi ülemineku tõttu õiguse kanda Eesti riigilippu. Aga sellisel juhul tuleb kande tegemise avaldus registrile esitada notariaalselt tõestatud vormis.<sup>129</sup>

Kuna laevakinnistusraamat on avalik ning selle kannete õigsust eeldatakse sarnaselt kinnistusraamatule, siis on põhjendatud seadusandja vorminõue laeva omandiõiguse üleandmise lepingu või kandeavalduse notariaalse vormi kohta. Ainult notariaalselt kinnitatud avalduse puhul oleks teoreetiliselt võimalik, et laev kustutatakse registrist ja viiakse välismaale ilma omaniku tahtetavaldust kontrollimata. Selleks, et sellise erandi puhul tehtud laevade käibe paindlikkuse tagamiseks sätestatud müügilepingu lihtkirjaliku vormiga koos siiski säilitada ka õiguskindlus, on vajalik registrile tehtud avalduse notariaalselt tõestatud vorm.<sup>130</sup> Antud juhul on notariaalse tõestamise kohustuslik vorm seaduses sätestatud eesmärgiga kaitsta omanikku võimalike riskide eest ning teha kindlaks see, et omaniku tahe on laeva omandiõiguse üleandmine. Ilma kummagi dokumendi (omandi ülemineku leping või kandeavaldus) notariaalse tõestamiseta ei ole võimalik laeva omanikku juriidiliselt vahetada.

#### 2.2.4. Osaühingu osa müügilepingule kehtestatud vorminõuded

Osaühingu osade võõrandamise puhul on seadusandja kehtestanud nii kohustus- kui ka käsutustehingule samuti kohustuslikuks vorminõudeks notariaalse tõestamise nõude, mis kehtib selliste osade puhul, mida ei ole registreeritud Eesti väärtpaberite registris.<sup>131</sup> Riigikohus on oma 2015. aasta lahendis<sup>132</sup> analüüsinud selle vorminõude eesmärki ning seda, kas vorminõude täitmata jätmise korral on seadusandja soovinud lepingu tühisust nagu näeb ette üldine reegel.

Seadusandja on ÄS-s käsitanud osa võõrandamise puhul nii kohustus- kui ka käsutustehingut võrdsetena ning osaühingutele on antud võimalus valida osade käibele aktsiaseltsi aktsiatega sarnane õiguslik režiim. Riigikohtu seisukohalt on siinkohal notariaalse tõestamise vorminõude eesmärgiks õiguskindluse tagamine, tehingu poolte endi kaitse läbimõtlematute ja kiirustades tehtud tehingute eest. Vajalik ei ole sellise tehingu puhul ainult dokumenteerimine ja poolte isikusamasuse tuvastamine, mille puhul oleks piisanud notariaalse kinnitamise vormist, vaid poolte hoiatamine ja tehingu õiguslike tagajärgede selgitamine. Seaduses sätestatud vorminõude eesmärgiks ei ole siinkohal selle rikkumise korral tuua kaasa tehingu tühisus, kuna

<sup>129</sup> Laeva lipuõiguse ja laevaregistrite seadus. – RT I 1998, 23, 321... RT I, 09.05.2017, 17, § 55 lg 8;

<sup>130</sup> RKTKm 3-2-1-49-03, p-d 13, 27, ;

<sup>131</sup> Äriseadustik<sup>1</sup>. – RT I 1995, 26, 355... RT I, 17.11.2017, 21, § 149 lg-d 4,5;

<sup>132</sup> RKTKo 3-2-1-141-14;

vorminõue on kehtestatud mingi avaliku huvi kaitseks (mitte tehingu poolte kaitseks) ning siis oleks sätte eesmärgiks tuua selle järgimata jätmisel kaasa avalik-õiguslik sanktsioon, mitte tehingu tühisus. Antud vorminõude eesmärgiks on igal juhul tehingu poolte kaitse ja selle järgimata jätmise toob kaasa tehingu tühisuse. Kui rikkumine tehingu tühisust kaasa ei tooks, siis oleks tegemist mõttetu vorminõudega, mille järgimist võimalik tagada ei ole gi, sest ühtegi sanktsiooni nõude rikkumise eest ei järgneks.<sup>133</sup>

Notariaalse tõestamise vorminõue on osaühingu osade käibe puhul vajalik ning proportsionaalne, sest olenemata sellega kaasnevast ajalisest ja materiaalsest kulust võrreldes tavalise kirjaliku vormiga, on osadega tehingute tegemine majanduslikus mõttes piisavalt oluline. Notaripoolne selgitamine ja hoiatamine sellise tehingu puhul tagab tehingute läbimõttlemise ning hoiab ära hilisemad õigusvaidlused.

Küsimus antud nõude vajalikkusest on seotud e-residentide teemaga. Probleemiks on see, et kas e-residentide puhul on ikka vajalik alati viibida füüsiliselt koha peal notari juures nende poolt EVK-s mitte registreeritud osaühingu osadega tehingute tegemisel? Distsantsilt osaühingu osadega tehingute tegemine oleks mugav ja toetaks majanduslikku arengut. Arengud selle probleemi lahendamiseks juba toimuvad. Töö järgnevas peatükis leiab täpsemat käsitlust digitaalset notariaalset tõestamist pakkuva võimaliku lahenduse väljatöötamine. Seega notariaalse tõestamise vorminõuet osaühingu osadega tehingute tegemise puhul ära ei kaotata, sest see teenib oma eesmärgi, kuid notariaalne tõestamine selliste tehingute puhul muudetakse kiiremaks ja mugavamaks välismaal viibivate isikute jaoks.

#### 2.2.5. Ajaloolise kalapüügi õiguse müügilepingule kehtestatud vorminõue

Seadusandja on kehtestanud notariaalse tõestamise nõude ka ajaloolise kalapüügi õiguse müügilepingule.<sup>134</sup> Selline nõue kirjutati kalapüügiseadusesse sisse 2001. aastal vastu võetud kalapüügiseaduse muutmise seadusega.<sup>135</sup> Kahjuks ei ole selle seadusemuudatuse kohta kättesaadavat seletuskirja ega väljatöötamiskavatsust ning notariaalse vormi kohustuslikkust ei ole käsitletud ka järgnevate selle seaduse muudatuste puhul. Autor järeldab uurimistöö käigus leitud tulemuste põhjal, et sellise range vorminõude kehtestamise põhjuseks võib olla see, et tegemist on laiahaardelise õigusega keskkonnaõiguslikus mõttes. Kalapüüki reguleerib suures

<sup>133</sup> Samas, p-d 26-27, 34, 35;

<sup>134</sup> Kalapüügiseadus. – RT I, 17.03.2015, 1... RT I, 09.11.2017, 2, § 60 lg 2;

<sup>135</sup> Kalapüügiseaduse muutmise seaduse eelnõu. 598 SE.

Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e307d683-ef82-373e-931b-c8cd40acb940/Kalap%C3%BC%C3%BCgiseaduse%20muutmise%20seadus> (29.12.2017);

osas Euroopa Liidu otsekohalduv õigus või Eesti õigusaktid, mis on seotud EL õigusega.<sup>136</sup> Ajaloolise kalapüügiõiguse ulatus arvutatakse välja riigi poolt kehtestatud korras ning see määrab ära lubatud kalapüügi mahud ja loa püügivõimaluste kasutamiseks. Kui võrrelda seda valdkonda teiste eespool käsitletud valdkondadega, kus notariaalse tõestamise vorm on seadusega kohustuslikuks tehtud, siis ei tundu selline vorminõue esmapilgul ehk väga vajalik. Kuna aga antud valdkond on keskkonnaõiguslikus mõttes väga oluline ja peamised põhimõtted reguleeritud EL õiguse tasandil, siis võiks lugeda siinkohal kohustusliku vorminõude olemust õigustatuks. Tavainimesele see ehk nii oluline ei tundugi, aga seadusandja on vorminõuet kehtestades ilmselt tuginenud sellele, et tegemist on ikkagi pikaajalisi keskkondlikke mõjusid puudutava teemaga, mille puhul peaks valitsema lõplik õigusselgus ja õiguskindlus. Peaks olema selgelt arusaadav, kellele antud ajalooline püügiõigus kuulub ja kes millises olukorras vastutab. Lihtkirjalikud kokkulepped ei pruugi võimaldada piisavalt absoluutset selgust ja ühemõttelisust.

#### 2.2.6. Testamendile kehtestatud vorminõuded

Testamendi vormi regulatsioon on Eestis küllaltki paindlik ja see on igati mõistetav. Tihti võivad olla testamendi tegemisega kokkupuutuvad isikud mitte just kõige paremas vormis nii füüsiliselt kui vaimselt ning seetõttu on oluline regulatsiooni lihtsus ja alternatiivsed võimalused. Konkreetsetele testamendi liikidele kehtestab seadus aga vorminõuded, mis on testamendi kehtimise eelduseks. Võimalik on valida notariaalse või koduse testamendi vahel. Notariaalse testamendi puhul võib see olla notariaalselt tõestatud (notari koostatud) või ise koostatud, notari juures alla kirjutatud ning notarile hoiule antud. Koduse testamendi puhul on võimalik teha testament omakäeliselt, see allkirjastada ja jätta lihtsalt enda kätte hoiule või valida tunnistajate juuresolekul koostatud ja allakirjutatud testament. Kindlam oleks igal juhul kasutada notariaalset vormi, sest koduse testamendi kehtivus on vaid 6 kuud sellel märgitud kuupäevast.<sup>137</sup>

Eesti õigus võimaldab inimestel kasutada ka uudset patsienditestamenti. Tegemist on testamendiga, milles isik avaldab, millist ravi ta soovib või ei soovi võimalikus tulevikus tekkivas olukorras, kus isik ei saa ise oma tahet avaldada või otsuseid oma tervise kohta vastu

---

<sup>136</sup> Õiguskantsleri seisukoht. Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta. Ajalooline püügiõigus kalalaevade püügivõimaluste jagamisel. Arvutivõrgus: [http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field\\_document2/6iguskantsleri\\_seisukoht\\_vastuolu\\_mittetuvastamise\\_kohta\\_ajalooline\\_puugioigus\\_kalalaevade\\_puugivõimaluste\\_jagamisel.pdf](http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/6iguskantsleri_seisukoht_vastuolu_mittetuvastamise_kohta_ajalooline_puugioigus_kalalaevade_puugivõimaluste_jagamisel.pdf) (28.12.2017);

<sup>137</sup> Pärimisseadus. – RT I 2008, 7, 52... RT I, 10.03.2016, 16, §§-d 20-25;



võtta. Määrata saab ka asendusotsustaja ravisoovide kohta tulevikujuhiste andmiseks. Õigusaktid käesoleva töö kirjutamise ajal selle testamendi liigi vormi ette ei näe. Ilma kehtestatud vormita on sisuliselt võimalik sellist testamenti võltsida ja kuna tegemist on elulise tähtsusega dokumendiga, siis peaks seadusandja mõtlema notariaalse vormi kehtestamisele. Selline kohustuslik vorm kaitseks isikuid olulise otsuse korral kiirustamise eest ja soodustaks hoolikat kaalumist.<sup>138</sup>

## 2.2.7. Kokkuvõtte notariaalsest vorminõudest

Kokkuvõttes on notariaalse tõestamise vorm vajalik kindlasti selliste tehingute puhul, millega seoses tehakse mõnda olulisse registrisse kanne, sest registrid tagavad õigusselguse ja õiguskindluse nii isikute endi vahelistes tehingutes kui ka kolmandate osapoolte ees. Eesti e-riigis on registrite süsteemid hästi välja arendatud ning selleks, et hoida nende usaldusväärsust ja tagada jätkuv õiguskindlus, on vaja kande aluseks olev dokument tõestada notariaalselt.

Kinnisvara võõrandamise eellepingute puhul aga on tekkinud arutelu, miks ei võiks olla lubatud kirjalik või kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm notariaalse asemel, mis muudaks käibe sujuvamaks ja tekitaks pooltele võimaluse lihtsamalt ja bürokraatiavabalt kinnisvaramaaklerite vahendusel kinnisasju broneerida. Riigikohus on 2006. aasta otsuses<sup>139</sup> öelnud, et kinnisasja müügilepingu eellepingu kohustusliku notariaalse vormi eesmärk on kaitsta nii ostjat kui müüjat järelemõtlematult ja notari selgitusteta kinnisasja omandamisega või võõrandamisega seotud siduvate kohustuste võtmise eest. Siiski võib olla kinnisasja broneerimislepingu vorm mittenotariaalne, kui tegemist on ainult tasu maksmisega selle eest, et müüja võtab kohustuse kinnisasja mingil ajavahemikul mitte kellelegi teisele müüa ning seejuures ei tohi ostja poolt selle lepingu alusel makstav summa olla ebamõistlikult suur. Müügitingimusi küll ette sellises broneerimislepingus kokku leppida ei saa, aga kinnisasja nõ broneerimise tagamiseks saab seda lahendust igati kasutada.

Notariaalne tõestamine on põhjendatud kindlasti siis, kui tehakse tehinguid isikute varaga, mille väärtus on suur ning väärtuse säilitamine on oluline. Samuti tehingute puhul, kus vaidluste tekkimine on tõenäoline, aga kohtute koormuse vähendamiseks saab juba enne neid vaidlusi vältida notaritele seadusega kehtestatud nõustamise, selgitamise ja hoiatamise kohustuste abil. Vajalik on notariaalne tõestamine selleks, et selgitada välja ja konstateerida isikute täpne ja

---

<sup>138</sup> M. Kruus, R. Int, A. Nõmper. Patsienditestament: milleks ja kellele? Vormid, vormistamine ja rakendamise probleemid. – *Juridica* 5/2017, lk 329, 337;

<sup>139</sup> RKTKo 3-2-1-32-06 p 16;

selge tahe, et selles ei tekiks hiljem kahtlusi ega vaidlusi. Notariaalse kinnitamise nõue on vajalik olukordades, kus notariaalne vorm peab tõendama mingit asjaolu, aga dokumendi sisulisele poolele ei ole vaja väga täpselt tähelepanu pöörata ning piisab vaid konkreetse isiku või asjaolu notari poolt kinnitamisest.

Tehingute puhul, kus notariaalset vormi kehtestatud ei ole, aga sisuliselt võiks olla, on tavapäraselt seadusandja näinud ette muud täpsed nõuded vajalike dokumentide koostamiseks ja nende dokumentide sisu osas, et nõrgemale poolele oleks vajalik informatsioon ja selgitused esitatud ning selle isiku huvid oleksid ikkagi piisavalt kaitstud.

## 2.3. Digitaalne vorm notariaalsete tehingute puhul

Tänapäeva ühiskonnas, kus digitaalne areng pidevalt toimub, on ka notariaalsete toimingute ja teenuste puhul tõusetunud küsimus tehniliste lahenduste võimalikkusest, mida saaksid isikud kasutada notari poolt pakutavate toimingute ja teenuste mugavamaks ja kiiremaks kasutamiseks. Käesoleva töö kirjutamise ajal on autori arvates põnevaim hetkel digitaalse tõestamise võimalikkuseks lahenduste väljatöötamine.

### 2.3.1. Notariaalsete tehingute digitaalse vormi vajalikkuse põhjused

Välisriikides elab 2016. aasta alguse seisuga 130 000 Eesti kodanikku, kelle puhul võib eeldada, et neil tuleb vahetevahel ette Eestiga seotud asjaajamist tehingute tegemise või ametlike dokumentide edastamise näol. Kohustusliku notariaalse vormiga tehingute puhul on vaja isikul Eesti notariga viibida üheaegselt samas ruumis (välja arvatud volikirjaga esindaja puhul). Eesti notarid tohivad teha ametitoiminguid ainult Eesti Vabariigi territooriumil. Välisriikides elavatele eestlastele toob toimingu jaoks Eestisse tulemine kaasa paratamatult ajalise ja rahalise kulu. Seadus näeb praegu ette ka võimaluse teha teatud toiminguid erikutsega konsulaarametnikel, aga selles regulatsioonis esinevad puudused. Peamine nendest on vastava väljaõppega konsulaarametnike vähesus ja sellest tulenev teenuse vähene kättesaadavus.<sup>140</sup>

Volikirjade jaoks on kehtestatud küll eraldi regulatsioon justiitsministri määrusega<sup>141</sup>, milliste välisriikide ametiisikute poolt tõestatud volikiri loetakse samaväärseks Eesti notari poolt tõestatud volikirjaga. Kuid selles nimekirjas on alla poole maailma riikidest, volikiri tuleb tõlkida ja apostillida või legaliseerida ning vahel ei ole sisu üheselt selge. Näiteks on tihtilugu krediidasutusest laenu võtmise puhul hüpoteegi seadmisel notariaalses tehingus vaja allkirjastada ka maksekäsund, aga selleks peab selline esindaja õigus eraldi volikirjas välja toodud olema. Kui laenuleping on digitaalselt allkirjastatud välismaal viibiva isiku enda poolt, siis ei tule isikud selle peale, et volikirja lisada veel krediidasutusega seonduvaid õigusi. Lisaks puutuvad välismaal elavad eestlased tihti kokku notarile pärandist loobumise avalduse

---

<sup>140</sup> Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus e-residentsuse projekti raames tõestamisseaduse jt notariaalsete seaduste muutmiseks, lk 1. Arvutivõrgus: [http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK\\_toestamisseaduse\\_jt\\_notariaalsete\\_seaduste\\_muutmiseks.pdf](http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK_toestamisseaduse_jt_notariaalsete_seaduste_muutmiseks.pdf) (29.12.2017);

<sup>141</sup> Välisriikide ametiisikute loetelu, kelle tõestatud volikiri on võrdne Eesti notari tõestatud volikirjaga. JMm 14.12.2001 nr 97. – RT I, 10.11.2010, 5;

esitamisega, abiellumis- ja lahutamisavalduse esitamisega ning osade võõrandamise ja pantimisega seotud tehingutega.<sup>142</sup>

Eespool viidatud väljatöötamiskavatsuses on mainitud ka keskkonnasäästlikkuse aspekti, mis tänapäeval on kahtlemata aktuaalne. Notaribüroode asjaajamise tõttu tehingute projektide ja muude dokumentide väljaprintimisel kulub väga suurtes kogustes paberit, millest enamikku nagunii ei säilitata ning kasutatakse lühikest aega, näiteks mahukate lepingu projektide väljaprintimine kõikide tehingu osapoolte jaoks. Digitaalsel kujul teenuste kasutamine muudaks notarite tegevust ka mingis mõttes keskkonnasäästlikumaks. Lisaks aitaks lahendus kaasa Eesti majanduse elavdamisele läbi e-residentide hulga kasvu ja tsiviilkäibe suurendamise.

Digitaalsed arengud notariaalsete toimingute vallas lihtsustaksid välisriigist tehingute tegemist, dokumendisuhtlust, äriühingu juhtimist ning muudaksid notariteenuse kättesaadavamaks ja mugavamaks. Välisesinduste abil on võimalik tagada notariaalse tõestamisega kaasnevaid funktsioone (tuvastamine, tagajärgede selgitamine, isiku tegeliku tahte välja selgitamine), mis on aluseks käibekindlusele.<sup>143</sup>

### 2.3.2. E-notar 3 projekt

E-notari projekti, mis võimaldaks kliendi ja notari interaktiivset suhtlust ja mõne ametitoimingu digitõestamist, arendamist alustati 2018. aastal. Digitõestamine võimaldaks välisriigis asuva isikuga teha teatud liiki notari ametitoiminguid videokõne abil. Eelduslikult oleks nendeks volikirja, pärandist loobumise avalduse ja osaühingu osalusega tehtavate tehingute tõestamine.<sup>144</sup> Projekti toetab 85% maksumuse ulatuses Euroopa Liidu struktuurifond. Lisaks luuakse projekti tulemusena iseteeninduskeskkond, mis võimaldab klientidel broneerida notari juurde aegu ning saata notaribüroole tehingu ettevalmistamiseks vajalikud andmed ühtse kanali kaudu. Tänu uudsele süsteemile oleks võimalik saata turvaliselt dokumente ja lepingu projekte ning teha neisse täiendusi ja parandusi.<sup>145</sup> Töölalasel iga päev notarite juurde tehingu aegade broneerimise ja tehingute materjalide saatmisega tegelemise tõttu leiab autor, et projekti idee on otstarbekas ja muudab kindlasti asjaajamise mugavamaks.

---

<sup>142</sup> VTK e-residentsuse projekti raames tõestamisseaduse jt notariaadialaste seaduste muutmiseks, lk 2;

<sup>143</sup> Samas, lk 3;

<sup>144</sup> Digitõestus tuleb paari aasta pärast. – Notar Bene sügis/talv 2017, lk 4;

<sup>145</sup> Toetatud projektid. Euroopa Liidu Struktuuritoetus. – Arvutivõrgus:

[https://www.struktuurifondid.ee/et/toetatud-projektid/toetatud-projektid?marksona=notar&valdkond=All&period%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=&period2%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=&rakendusüksus=All&rakendusasutus=All&toetuse\\_saaja\\_vorm=All&rakendusperiod=All&display=grid&sort\\_by=title&sort\\_order=ASC](https://www.struktuurifondid.ee/et/toetatud-projektid/toetatud-projektid?marksona=notar&valdkond=All&period%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=&period2%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=&rakendusüksus=All&rakendusasutus=All&toetuse_saaja_vorm=All&rakendusperiod=All&display=grid&sort_by=title&sort_order=ASC) (29.12.2017);

Notarite Koda kuulutas 2017. aasta augustis välja hanke „E-notar 3 projekt: iseteenindusportaali loomine, digitõestuse võimaluse loomine ja e-notari süsteemi täiendamine“ projekti jaoks vajalike süsteemide arendamiseks. Ühtse keskkonna loomine tehingu andmete edastamiseks võimaldaks notaril või tehingut ettevalmistaval büroo juristil saada parema ülevaate sellest, millised tehinguks vajalikud andmed on juba büroole edastatud ning millised andmed on veel puudu. Väheneks oluliste andmete kaotsimineku oht ning kaoks vajadus talletada erinevaid meilivahetusi ja telefonivestlustes saadud infot. Digitõestamine muutuks võimalikuks välisriigis viibivatele isikutele eelkõige ühepoolsete tehingute puhul. Erandina peaks digitaalne vorm olema võimalik ka osaühingu osa võõrandamise ja pantimise kohustus- ja käsutustehingutele, sest see on e-residentsuse projekti vedajate hinnangul strateegilise tähendusega.<sup>146</sup>

Lisaks soovitakse projektiga kaasajastada Notarite Koja veebilehte. Käesolevat tööd kirjutades on autor samuti leidnud seda, et Google-i otsingust otsides tuleb vajalik informatsioon ilusti välja, aga otse Koja kodulehelt otsides on keerulisem õigeid asju üles leida. Samuti on väärt ideed digitaalsete isiku poolt sõlmitud notariaalsete lepingute ärakirjade ületoomine eesti.ee riigiportaalist sinna samasse Notarite Koja iseteenindusportaali, et kogu tehingut puudutav info oleks kergelt leitav ühest kohast ning notaritasude kalkulaatori loomine selleks, et klientidel oleks ise võimalik soovi korral enne tehingut saada aimu tasude suurustest. Viimane hõlbustab notaribüroode sekretäride ja ka krediitiasutuste tööd, sest väga sageli pöörduvad kliendid tasude suuruse teadasaamiseks nende poole, et saaks aegsasti tehingu kulu poolt planeerida.

Digitõestamise väljatöötamise tulemusena kaoks mõningate ametitoimingute osas ära nõue, et notar ning isik peavad viibima samal ajal füüsiliselt ühes ruumis ning piisaks elektroonilise audiovisuaalse kanali kaudu kontakti loomisest. Tehingut tegev isik peab viibima Eesti välisesinduses sellisteks tehinguteks spetsiaalselt eraldatud ruumis, et välistada tema mõjutamine või mõne muu isiku viibimine tehingu kõrval.

---

<sup>146</sup> Hangitava eseme tehniline kirjeldus (lähteülesanne) (Lisa 2), lk 7, 8. Hange: „E-notar 3 projekt: iseteenindusportaali loomine, digitõestuse võimaluse loomine ja e-notari süsteemi täiendamine“ (viitenumber: 190207). E-riigihangete keskkond.;

### 2.3.3. Digitaalne apostillimine

Notarite ametitegevuse osas klientide jaoks digitaalsete lahenduse loomise vallas on oluline märkida ära ka 1. detsembrist 2017. avatud uus apostilliregister.<sup>147</sup> Veebileht võimaldab traditsioonilise apostilli kõrval taotleda Eestis ka e-apostilli ning lihtsustab apostillide taotlemist, väljastamist ning nende ehtsuse kontrollimist. Selle lahenduse loomiseni väljastati Eestis apostille ainult paberdokumentidele, mille jaoks pidi taotleja toimetama originaaldokumendi notaribüroosse kohale selle apostillimiseks ning hiljem saatma ka sihtriigi saajale, kes apostilli kontrollimiseks pidi kehtivuse kontrollimiseks Eesti notaribürooga ühendust võtma. Välisriikides oli e-apostill juba digikujul kasutusel ning nüüd võimaldab Eesti süsteem neid ametnikel interneti kaudu kontrollida. Isikutel tuleb apostillides kindlaks teha, millisel kujul on esiteks apostillitav dokument ja teiseks, kas sihtriigis e-apostille tunnustatakse. Ka selle registri valmimist rahastati Euroopa Liidu struktuurifondist.<sup>148</sup>

Apostilliregister võimaldab digitaliseerituna valida nelja erineva võimaluse vahel:

1. traditsiooniline paberdokumendi kinnitamine paberapostilliga;
2. paberdokumendi kinnitamine e-apostilliga;
3. digitaalse dokumendi kinnitamine paberapostilliga;
4. digitaalse dokumendi kinnitamine e-apostilliga.

### 2.3.4. Digitaalse vormi turvalisus

Digitaalse vormi osas notari ametitegevuse puhul tõusetub esile enim selle turvalisuse küsimus. Notari kaasamise eesmärk tehingutesse on eelkõige õiguskindluse tagamine ja kõikide vajalike asjaolude tuvastamine ning kontrollimine. Olulisim ehk on isiku tuvastamine, kes tehingut teeb, et tagada isikusamasuse õigsus ja võimalike pettuste vältimine. Notari juures paberil tehtud tehingute puhul saab lisaks isiku välimuse ja tema poolt notarile esitatud dokumendi vastavusele kontrollida ka hiljem allakirjutanu käekirja ja allkirja vastavust konkreetsele isikule käekirja ekspertiisi korraldamise abil.

Ajakirjanduses palju kõmu tekitanud Tiesenhauseni kaasuse puhul tõe väljaselgitamisel kasutati käekirja ekspertiisi. Tiesenhauseni maja müügilepingule oli alla kirjutanud isik, kelle käekiri ning allkiri oli samasugune ühe süüdistatava käekirjaga. Väidetavalt oli süüdistatav isik

---

<sup>147</sup> Apostilliregister. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/apostill/> (30.12.2017);

<sup>148</sup> Apostilli kõrvale tuleb e-apostill. – Notar Bene sügis/talv 2017, lk 5;

maskeerunud üheks heauskseks ostjaks, kes võltsitud passi notarile esitas ja lepingule omakäeliselt alla kirjutas. Huvitav on siinkohal väljatoomiseks see, et süüdistatav väitis hoopis, et ekspertiisi poolt tuvastatud käekirjade sarnasus välistab just tema poolse allkirjastamise. Kui tema oleks selle lepingu tõepoolest alla kirjutanud, siis oleks ta enda käekirja üritanud kindlasti muuta.<sup>149</sup>

Selline argument on igati asjakohane ja võib tekitada veidi kahtlust käekirja ekspertiisi osas, sest tegelikult on võimalik küll enda käekirja muuta tundmatuseni ning veel eriti lühikese teksti osa kirjutamiseks. Käekirja ekspertiisi kohta esitatud vastulause siiski isikut vastutusest ei vabastanud, sest arvestades muid tõendeid ning seda, et tegemist oli eelnevalt korduvalt vangistusega karistatud kelmiga, jäi ta pettuse teel kinnistu omastamises süüdi.<sup>150</sup>

Arvestades tänapäevaseid võimalusi digilahenduste turvalisuse osas, võib ühiskond siiski ikkagi kindel olla isikute tuvastamise piisavuses tulevikus digitaalselt tehtud toimingute osas. Digitaalse notariaalse tõestamise puhul ongi eelkõige selleks kehtestatav tingimus isiku asukohale notariaalse tõestamise ajal. Välisriigi Eesti saatkonnas toimingut tehes viibimisega tagatakse isikusamasuse piisav tuvastamine ja see, et toimingut tehes ei viibiks isiku kõrval teda ähvardavad või muul viisil mõjutavad isikud.

Notari ametitegevuse õiguslik regulatsioon tuleb samuti pärast selliste lahenduste väljatöötamist viia vastavusse uue olukorraga. Muuta tuleks ilmselt notariaadiseadust, tõestamisseadust, konsulaarseadust, äriseadustikku, pärimisseadust ning ka mõningaid muid seaduseid, arvestades tasude kehtestamise vajadust digitaalsetele toimingutele. 2016. aastal valmistati koostöös Justiitsministeeriumiga ette digitõestuse projektiks vajalike seadusemuudatuste väljatöötamiskavatsus.<sup>151</sup>

### 2.3.5. Notari ametitegevuse digitaalsed lahendused UINL liikmesriikides

The International Union of Notaries (UINL) poolt korraldatud 2016. aasta oktoobrikuu kongressil oli samuti üheks teemaks elektrooniliste notariaalaktide võimalikkus ning notariaalsete tehingute läbiviimine ilma paberi kasutamiseta. Seal järeldati samuti, et on võimalik notarite poolt digitaalsete lahenduste kasutamine selleks, et võimaldada isikutele notariaalsete toimingute tegemine distantiselt, et hoida kokku aega ja reisimisega kaasnevaid

<sup>149</sup> J. Väljaots. Tiesenhauseni maja varguse korraldasid kohtualuse surnud sõbrad. – Õhtuleht 12.09.2003;

<sup>150</sup> Tiesenhauseni majapettuses jäi süüdi kolm kohtualust. – Postimees 02.07.2004;

<sup>151</sup> Notarite Koda tegevusaruanne 2016. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/16579> (30.12.2017);

kulusid. Kuid sellisel juhul tuleb jälgida, et vajalikud tõestamise nõuded oleksid täidetud ja tuleb välja arendada usaldusväärne ning turvaline süsteem arhiveerimiskohustuse täitmiseks. Füüsilise kohaoleku vajadust tuleb kindlasti kaaluda iga ametitoimingu puhul eraldi tulenevalt selle iseloomust ja eesmärgist.<sup>152</sup>

Eestis on välja arendatud E-notari infosüsteem, mis on olnud juba 2007. aastast alates notaribüroodele kasutamiseks seadusega kohustuslik. E-notari süsteem võimaldab kiiret ja operatiivset andmevahetust, millega on võimalik teha ära kõik notariaalsesse tehingusse puutuv töö ühes kohas. Süsteem muudab tehingute tegemise turvaliseks, sest notaritel on kogu aeg võimalus teha päringuid riigi põhiregistritest (abieluvararegister, Ametlikud Teadaanded, Eesti Väärtpaberite Keskregister, ehtisregister, Euroopa testamendiregister, kinnistusraamat jne). Süsteem võimaldab pidada automaatselt ametitegevuse ja hoiustamise raamatut, koostada lepinguid valmis tehingupõhjadele, hoida ametitegevuse käigus koostatud dokumente turvaliselt E-notari digitaalarhiivis ning palju muud. Päevas tehakse läbi antud infosüsteemi keskmiselt 23 000 päringut andmete saamiseks ning edastatakse keskmiselt 750 reigistrikannet erinevatesse registritesse.<sup>153</sup> See süsteem on tugevaks põhjaks notari ametitegevusega seonduvate uute digitaalsete süsteemide arendamisel.

Hispaanias on kasutusel 2002. aastast sarnane infosüsteem RENO (Notarial Private Network), mis ühendab seal riigis 3000 notarit ning on samuti ühendatud erinevate registritega ja võimaldab teha notariaalsete toimingute jaoks vajalikke operatsioone.<sup>154</sup> Horvaatias sellist ühtset infosüsteemi notarite kasutada vähemalt 2016. aasta kohta tehtud raporti põhjal ei ole. Notarid kasutavad seal erinevaid registreid ja süsteeme koos (nt süsteem dokumendile templi märgi genereerimiseks või notari tasu arvete koostamiseks). Nende esindaja möönab, et e-riigi areng on Horvaatias võrreldes teiste ladina notariaadi riikidega aeglasem, kuid siiski töötavad nemad samuti välja aina paremaid lahendusi. Esindaja nõustub ühiselt teiste riikidega selles, et notariaalsete toimingute elektrooniline vorm edendab notari ametit märgatavalt.<sup>155</sup> Itaalias on võimalik teha digitaalsel kujul ja poolte poolt digiallkirjastatuna volikirju ning notariaalseid tarnelepinguid, mis on sõlmitud avaliku sektori esindajaga. Välja on töötatud tarkvara „iStrumentum“, mis võimaldab anda digitaalselt allkirja kirjalikul kujul (omakäelist allkirja

---

<sup>152</sup> 28th International Congress of Notaries, Paris, France, 2016. 2nd theme. Electronic notarial acts and paperless processes. Conclusions: English. Arvutivõrgus: <http://www.uinl.org/documents/20181/44832/Paris+2016-Th%C3%A8me+2-Conclusions+EN+%28def%29/c634260e-6911-4573-a0c8-dde3bef1ae3f> (30.12.2017);

<sup>153</sup> P. Pärna. Eesti raport kongressil „Electronic notarial acts and paperless processes“, lk 7-9 (materjal Notarite Kojast);

<sup>154</sup> J. C. L. Benlloch, Notary of Ayora, Valencia, Spain. 28th International Congress of Notaries, Paris, France, 2016. 2nd theme. Electronic notarial acts and paperless processes, lk 9 (Hispaania raport, materjal Notarite Kojast);

<sup>155</sup> I. K. Kokot, candidate notary. 28th International Congress of Notaries, Paris, France, 2016. 2nd theme. Electronic notarial acts and paperless processes, lk 19, 33 (Horvaatia raport, materjal Notarite Kojast);



digitaalses vormis). See tarkvara on turvaline, sest nähtav on isiku allkirja täpne graafiline kujutis. Sellise allkirja andmiseks on vaja aga soetada vastav riistvara (tablett) ning paljud isikud eelistavad veel pigem ikkagi päris paberile allkirja andmist. Notaritele on loodud eraldi digiallkiri National Council of Notaries (Notarite Koja sarnane moodustis Itaalias) poolt, mille puhul on tõendatud, et tegemist on praktiseeriva ja selleks õigusi omava notariga.<sup>156</sup>

Saksamaal on volikirjade osas Eestiga samasugune süsteem – volikirja tegemiseks tuleb olla füüsiliselt kohal ja esindusõigust tõendab ainult paberil originaal, mida saab esindatav ka tagasi võtta. Samuti peavad iga notariaalse tõestamise toimingu puhul viibima kõik osapooled füüsiliselt samal ajal samas kohas.<sup>157</sup> Eeltoodud raportites on keskendutud peamiselt digitaalsele allkirjale ja selle nõuetele erinevates riikides. Raportitest nähtub üldine põhimõte, et ladina notariaadi riikide esindajad on ühel nõul selles, et tänapäeva ühiskonnas on olemas vajadus notariaalsete toimingute digitaliseerimiseks ning alusena on juba kasutusel elektroonilised registrid ja süsteemid.

Kokkuvõttes on võimalik tehnilisi lahendusi digitaalseks notariaalseks tõestamiseks osade ametitoimingute puhul välja töötada. Kõne alla tulevad eelkõige ühepoolsed toimingud. Mõeldav ei oleks see ilmselt selliste tehingute puhul, kus on palju osapooli ning võivad tekkida vaidlused, näiteks kinnisvaraga seotud tehingud. Lihtsalt ja mugavalt töötavate digilahenduste loomine võimaldab notarite klientidele kvaliteetsema teenuse ja parema õigusabi pakkumise. Samuti tõuseks vajalike lahenduste loomise ja kasutusele võtmise järel Eesti kui e-riigi maine veelgi ja seda eriti e-residentidele teenuste pakkumise tõttu.

Käesoleva töö autor võttis osa krediidiasutuste esindajatele mõeldud E-notar 3 projekti töörühma koosolekust, kus kaardistati ära, millised oleksid pankade vajadused ja soovid digilahenduste väljatöötamisel. Eelkõige puudutati lahendust, mis võimaldab tehingu aegu otse kalendris broneerida, edastada tulevaste tehingute kohta infot büroole dokumentide ettevalmistamiseks ning teha lepingu projektides muudatusi. Projekt on põnev ning kahtlemata vajalik. Eespool viidatud hanke abil töötatakse loodetavasti välja piisavad elektroonilised meetmed, et rakendada notari ametitegevust arendavaid ja kliendi jaoks mugavamaid lahendusi, kuid siiski võimaldada notariga seotud tehingutele vajaliku kvaliteedi ja turvalisuse tagamine.

---

<sup>156</sup> C. Valia, C. Ferretto. Eelnevalt viidatud kongress, lk 3, 4 (Itaalia raport, materjal Notarite Kojast);

<sup>157</sup> State report on Germany for the UINL conference in Paris in 2016. Topic II – Electronic authentic instruments and paperless processes, lk 8, 15 (Saksamaa raport, materjal Notarite Kojast);

### III NOTARI VASTUTUSE OLEMUS AMETITEGEVUSES

#### 3.1. Notari vastutuse alused

Käesoleva töö kolmandas peatükis uurib autor, milline on notari vastutus eelnevates peatükkides käsitletud notariaalsete toimingute teostamisel ning teenuste osutamisel. Kas notarite vastutuse ulatus on seotud ka sellega, et olulised tehingud on allutatud tõestamisnõudele? Autor käsitleb notari isikliku vastutuse olemust tehingute läbi viimisel ning sellest tulenevat notarite rolli Eestis õigussüsteemis. Notarite vastutuse olemusest Eestis lühikese ülevaate andmiseks on käsitletud järgnevas peatükis alateemadena: notari ametikohustuste rikkumine, rikkumise tagajärjed ja distsiplinaarvastutus. Lisaks on seotud teemad notarite tulude võimaliku avalikustamise küsimus ning notarite roll rahapesu tõkestamisel. Notarite vastutuse teemaga kaasneb Eestis kõigi notarite jaoks kohustuslik ametikindlustus ning seoses sellega on viimases alapeatükis uuritud, milliseid ametikindlustuse tingimusi kindlustusandjad Eestis notaritele pakuvad.

##### 3.1.1. Notari ameti pidaja õiguslik positsioon riigis

Euroopa Ühenduste Komisjon on seisukohal, et mõnes Euroopa Liidu liikmesriigis notarina töötav isik ei pea olema selle sama riigi kodanik, vaid piisab ka mõne teise Euroopa Liidu liikmesriigi kodaniku staatusest. Seda seisukohta jagas ka Euroopa Kohus 24. mail 2011. aastal tehtud lahendis.<sup>158</sup> Tegutsemise kohaga sama riigi kodakondsuse nõude kehtestamisega rikuks liikmesriik Euroopa Liidus kehtivat nõuet mitte piirata liikmesriigi kodaniku asutamisvabadust teise liikmesriigi territooriumil, samuti hõlmab see piiranguid füüsilisest isikust ettevõtjana tegutsemisele. Antud nõue on tihedalt seotud avaliku võimu teostamisega – selles osas on kodakondsuse piirang lubatud.<sup>159</sup>

Käesoleva töö kirjutamise ajal leiab Eesti seadusandlusest notariameti pidamise eelduseks Euroopa Liidu liikmesriigi kodakondsuse.<sup>160</sup> Eesti õiguses ei saa notarit pidada otseselt riigiteenistujaks ega ettevõtjaks, tegemist on sõltumatu ametiisikuga, kes on avalik-õigusliku

<sup>158</sup> EKo C-53/08, Austria vs. komisjon;

<sup>159</sup> Artiklid 49, 51 lg 1. Euroopa Liidu Toimimise lepingu konsolideeritud versioon. – ELT C 326/47, 26.10.2012;

<sup>160</sup> NotS § 6 lg 1, § 24 lg 1;

ameti kandja. 2013. aastal valminud magistritöös<sup>161</sup> on selle autor põhjalikult analüüsinud seda, kas Eestis teostab notar avalikku võimu ning kas Eesti riigi kodakondsusnõue notariks saamisel peaks Eesti seadusandluses ikkagi lubatud olema. Töö tulemusena leiab ta, et Eesti kodakondsuse nõude seadusest kaotamisel ei pööratud selle vajalikkuse põhjustele ja alusele eriti suurt tähelepanu ja pärast ametiteenuste regulatsiooni kehtestamist tuleks uuesti üle vaadata see, kas kõiki notari ametitoiminguid ja ametiteenuseid saaks Eestis osutada ka mõne muu Euroopa Liidu riigi kodanik või on selleks vajalik siiski Eesti kodakondsuse olemasolu.

Notariga sarnane ametipidamise ja vastutuse süsteem on Eestis kohtutäituritel ja audiitoritel. Raamatupidamise ja maksustamise alal käsitatakse notarit nagu füüsilisest isikust ettevõtjat.<sup>162</sup> Notarite puhul on ametitoimingute ja -teenuste samaaegne osutamine tekitanud olukorra, kus ühest küljest toimingute näol täidab notar avalikke ülesandeid, mille pädevus on ainult sellele ametile antud, aga teisest küljest osutab eraõiguslikke teenuseid ning konkureerib seeläbi teiste spetsialistidega.<sup>163</sup>

### 3.1.2. Notari isiklik vastutus

Notar vastutab avaliku võimu kandjana oma ametikohustuste süüalise rikkumisega tekitatud kahju eest isiklikult. Sõltumatu ametiisikuna peab notar oma ametikohustusi täitma ainult isiklikult. Isikliku vastutuse põhimõte tuleneb notariameti omapärast ja seda peetakse vaba elukutse esindaja tunnuseks. Notari poolt põhjustatud kahju eest riik otseselt ei vastuta (välja arvatud juhul, kui muudmoodi ei ole võimalik isikule koheselt kahju hüvitamist tagada) ning selle tõttu on isikute õiguste kaitse piisavaks tagamiseks kehtestatud notaritele vastutuskindlustuslepingu sõlmimise kohustus. Isiklikku vastutust põhjendab ka notarite tasustamise korraldus – tasu ei maksa riik vaid notari ametitoiminguid ja -teenuseid kasutavad isikud. Notari vastutus moodustab osa riigivastutusõigusest. Notarite sõltumatuse tagab see, et nad ei ole seotud ametitoiminguid tehes täitevvõimu juhistega, vaid lahendavad üleskerkivad küsimused oma enda isikliku arusaamise järgi.<sup>164</sup> Lisaks on sõltumatuse eelduseks sarnaselt kohtunikele notari eluaegsena ametisse nimetamine. Oluline on välja tuua, et NotS § 14 lõike 1

---

<sup>161</sup> K. Milva. Notar avaliku ameti kandjana Eesti õiguskorras ja Euroopa Kohtu praktikas. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2013;

<sup>162</sup> NotS § 13 lg 2;

<sup>163</sup> E. Andresen. State Tasks of the Public Office of Notary — Belonging to the Domain of National or European Union Law? – *Juridica International* XVI/2009, lk 165-166;

<sup>164</sup> E. Andresen. Riigivastutus ilma riigi vastutusest: notari, kohtutäituri ja vandetõlgi isiklik ametivastutus Euroopa õiguse ja riigiõiguse vaatepunktist. – *Juridica* IX/2006, lk 601-602;

alusel on notari vastutuse eelduseks ametikohustuste rikkumise süülisus, mida peab tõendama kahju hüvitamist nõudev isik ise.

Notari asendaja vastutab enda võimalike rikkumiste eest samadel põhimõtetel nagu notar. Kui kahju on tekitanud notari asendaja, kes nimetati ametisse ajutiselt täitmata notari ametikoha täitmiseks, siis vastutavad tekitatud kahju hüvitamise eest Notarite Koda ja asendaja solidaarselt. Kui notari asendaja nimetati ametisse teistel põhjustel notari enda taotlusel, siis vastutavad kahju eest notar ja tema asendaja solidaarselt. Viimane kohaldub näiteks siis, kui notar viibib ametikohustuste täitmisest eemal rasedus-, sünnitus- või lapsehoolduspuhkuse tõttu.<sup>165</sup>

### 3.1.3. Notari tasu suurus, avalikustamise võimalikkus ning seos notari vastutusega

Eestis on notari kui avalik-õigusliku ameti kandja kutse-eetika põhimõtted kehtestatud Eesti notarite eetikakoodeksis. Seal on sätestatud peamised aluspõhimõtted notari ameti kohusetundlikuks, laitmatuks ja väärrikaks pidamiseks ning ära on märgitud ka notari ameti pidamine enda nimel ja vastutusel vaba elukutsena.<sup>166</sup> Tasu võtmise kohta on koodeksis välja toodud see, et notar peab ametitoimingute eest tasu võtmisel lähtuma ainult seadusest ning toimingus osalejatel ei tohi lasta tekkida lootust sellele, et äkki on võimalik kokkuleppega saada soodsamat tasu, kui toimingute eest on seadusega ette nähtud. Notari tasu arve on üheks täitedokumendiks ning allutatud kohesele sundtäitmisele.<sup>167</sup> Tasu notari poolt tehtavate toimingute eest on avalik, kuid notarite tulud ei ole kunagi Eestis avalikud olnud.

Notarite tulude konfidentsiaalsus on avalikkuses tekitanud samuti lisaks kinnisvaratehingute tõestamiskohustusele diskussiooni. Paistab, et ühiskonnas on pigem arvamused, et notarite tulud peaksid olema avalikud, kui kinnisvaratehingute puhul on notaripoolne tõestamine kohustuslik ning makstavate tasude näol ei ole tavalise inimese jaoks tegemist väikeste summadega. Vandeadvokaat Paul Künnap võrdleb<sup>168</sup> Soome ja Eesti kinnisvaratehingute erinevusi ning tõdeb, et Eestis kulutatakse raha rohkem bürokraatia peale samal ajal, kui Soomes läheb kinnisvaratehingute tasust enamik riigikassasse. Soomes on korterid käibel aktsiatena, müüakse aktsiatähti, mis annavad õiguse korterit hallata.

---

<sup>165</sup> NotS § 23 lg-d 1-3;

<sup>166</sup> Eesti notarite eetikakoodeks. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/5948> (12.01.2018);

<sup>167</sup> TMS § 2 lg 1 p 17;

<sup>168</sup> P. Reiljan. Eesti nuumab notareid. – Äripäev 21.12.2016;

Müügileping on lihtkirjalik ning tasud on Soomes arvuliselt küll suuremad kui Eestis, aga need lähevad riigile.

Notarite Koja endine esimees Tarvo Puri tõdeb samas aga vastu, et Euroopa Liidus tuleb kinnisvaratehingu tegemiseks notari poole pöörduda 19 riigis ning nendes riikides, kus seda kohustust ei ole, toimub palju kinnisvarapettusi. Samuti on tehingu ese paljude isikute jaoks eluase, seega on tegemist valdkonnaga, kus rangem regulatsioon on usaldusväärsuse tagamiseks igati õigustatud. Eelpool viidatud artiklis on välja toodud ka erinevate ettevõtjate arvamused selle kohta, et notari tasud on liiga suured.

Notar Priidu Pärna toob välja <sup>169</sup>, et võrdlus Soomega ei ole siinkohal kuidagi asjakohane, sest seal on notar sisuliselt riigiametnik, kes ainult kinnitab allkirju ja peamine roll kinnisvaratehingute läbi viimisel on hoopis atesteeritud maakleritel, kes võtavad tehingute pealt suuremaid tasusid. Samuti ei ole Soomes korteriomandeid sellisel kujul nagu seda on Eestis. Seal on kasutusel veel elamuühistu süsteem, võõrandamise objektiks on ühistu liikmemaks ning inimestel ei ole omandis enda reaalselt kinnisvara nagu seda on Eestis.

Käesoleva töö autor leiab, et arvestades notari isiklikku vastutust on notari tasude suurus proportsionaalne. Suuremate tasudega toimingud on selliste tehingute tõestamine, mis puudutavad kinnisvara ja hüpoteeki ning nende puhul on tasude suurused samuti õigustatud, sest tehingutes liiguvad suuremad rahasummad ja notari vastutus on selle võrra kõrgem. Lisaks võib tuua välja selle, et notari tasudest kaetakse kõik ametipidamisega seonduvad bürookulud, töötajate töötasud, Notarite Koja liikmemaks, ametikindlustuse maksed jne. Ametitoimingute puhul peavad tasud jääma kindlasti kõigi notarite jaoks samasuguseks ning seaduses sätestatuks, sest tasude vabaks laskmine seaks notari erapooletuse kahtluse alla ja muudaks ebavõrdseks olukorra erinevates Eesti osades töötavate notarite puhul. Praegune süsteem, kus ei ole tasude suuruse osas vahet, kas notar töötab Tallinnas või mõnes väiksemas Lõuna-Eesti kohas, on igati mõistlik, sest vajadus toimingute järele on Tallinnas küll kõrgem, aga seda on ka büroo pidamise kulud.

Priidu Pärna selgitab <sup>170</sup>, et kui notarid konkureeriks tasude osas, siis see võib ahvatleda notareid tõestama tehinguid, mis tuleks muidu tõestamata jätta ja võib-olla tehingu lubamatuks muutvatest põhjustest mööda vaatama. Lisaks on kinnisvaratehingute kõrgemate tasude arvelt doteeritud vajalikud sotsiaalsed teenused (testamendi tegemine, pensionivolikiri jms), mis võivad kallineda juhul, kui notari tasud saaksid kujuneda vabal õigusteenuste turul, aga peaksid

---

<sup>169</sup> P. Reiljan. Notarid ei taha oma tulude edetabeleid. – Äripäev 08.02.2017;

<sup>170</sup> P. Pärna. Notareid ei saa vabale turule viia. – Äripäev 06.01.2017;

tegelikult siiski olema madala tasuga, et võimaldada nende teenuste kättesaadavust kõigile isikutele.

Priidu Pärna märgib oma artiklis ära ka ühe olulise tõsiasja – notarite tasude suurus on küll seaduses sätestatud täpse määraga, aga selle teenuse osutamine eeldab ikkagi ühiskondlikku vajadust. Kui isikute vajadused erinevate kõrgemalt maksustavate toimingute jaoks langevad, näiteks majanduslanguse ajal, siis tähendab see seda, et notarite tasu võib väga palju kõikuda. Samuti juhib ta tähelepanu sellele, et notar esitab iga aasta riigile tuludeklaratsiooni, seega riigi eest notarite tulude ja kulude tasakaal tegelikult varjatud ei ole. Siinkohal tekib küsimus ka sellest, milline oleks notarite tulude avalikustamise eesmärk?

Erinevatest Äripäeva artiklitest konkreetselt vajalikku notarite tulude avalikustamise eesmärki välja ei loe. Riigikogu õiguskomisjoni liige Toomas Vitsut toob välja, et päris kõiki oma tehinguid notarid avalikuks tegema ei pea, aga notarite süsteem võiks olla läbipaistvam ja selle eest võiks hoolitseda Notarite Koda. Detailsemat ettepanekut ta selleks ei tee ning tõdeb, et Koda võiks ise initsiatiivi näidata lahenduste välja mõtlemiseks, mis läbipaistvust suurendaks.<sup>171</sup> Samas viidatud artiklis aga selgitab T. Puri, et notarite tulud ei ole tegelikult läbipaistmatud, sest kõik tehingud registreeritakse ametitegevuse raamatus, kõik tulud, kulud ja palgamaksud deklareeritakse maksuametile füüsilisest isikust ettevõtjana, statistilised aruanded eri liiki tehingute ja eri piirkondade tehingute osas on avalikkusele kättesaadavad. Avalik on ka Notarite Koja majandusaasta aruanne, kust saavad kõik näha, kuidas Koja raha kasutatakse.

Kokkuvõttes tundub, et tulude baasil notaritest mingisuguste edukuse edetabelite koostamiseks on ühiskonnas lihtsalt uudishimu ja ei esine objektiivseid põhjuseid, mida selline tulude avalikustamine paremaks muudaks. Praegune süsteem Eestis, kus kõigi notarite tasud on samasugused ning isik saab valida, kelle juurde minna lihtsalt teenuse osutamise kvaliteedi või asukoha eelistuse kohaselt, on hea lahendus ja tänu sellele on notari kutset pidavad inimesed ühtse eesmärgiga ning ei võistle omavahel. Notarite sissetulekute avalikustamisel isikupõhiselt tõusetuks ka notarite eraelu puutumatus küsimus, kas selline avalikustamine oleks ikkagi põhiseadusest tulenevate põhimõtetega kooskõlas. Diskussioon selle teema kohta leidis aga ühiskonnas kõlapinda ja ilmselt lähitulevikus saab näha, kas ja millisel kujul notarite tulusid avalikustama hakatakse.

---

<sup>171</sup> P. Reiljan. Notarite salajane tulu võib avalikuks saada. – Äripäev 23.12.2016;

### 3.1.4. Notari vastutus rahapesu tõkestamisel

Notarid vastutavad ka rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise hoolsusmeetmete kasutamise eest ning peavad vastavad protseduurireeglid kehtestama ja nende täitmist tagama enda ja oma büroo töötajate poolt. Järelevalvet notarite poolt rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse<sup>172</sup> (RahaPTS) ja selle alusel kehtestatud õigusaktidest tulenevate nõuete täitmise üle teostab Notarite Koda.<sup>173</sup> Vastavalt RahaPTS § 2 lõikele 2 kohaldub rahapesu kahtlusest Rahapesu andmebüroole teatamise kohustus ka notaritele. Rahapesu andmebüroo soovituslikus juhendis<sup>174</sup> on välja toodud tunnused tehingute kohta, mille esinemise korral peaks notaril tekkima kahtlus rahapesu kohta ning ta peaks kontrollima asjaolusid täpsemalt. Näitena võib välja tuua kinnisvaratehingud, mille puhul kinnisvara eest maksab tehingu otseselt mitteseotud isik, tehing maksumusega üle 15 000 euro toimub sularahas või kui tekib kahtlus, et osapooliks olev isik tegutseb kellegi teise huvides. Notarid on oma kutseoskuste tõttu ise juriidiliselt pädevad hindama riskipõhiselt büroole rahapesu kahtlusest teate saatmise vajadust. Teavitamine on tehtud selgeks ja lihtsaks ning selleks on kehtestatud kindel vorm siseministri määrusega.<sup>175</sup>

Notarid osalevad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisel kinnisasjade, äriühingute võõrandamisel ning äriühingute või sihtasutuste asutamisel. Notar peab täitma rangeid nõudeid isikusamasuse tuvastamisel ning tehingute vormistamisel. Notar peab välja selgitama tehinguga seotud tingimused, finantseerimise viisid, vara päritolu ning tehingu tegelikud kasusaajad. Tähtis on notari poolt välja selgitada, kelle rahalist seisu tehing tegelikult mõjutab ning ega ei osale tehingus variisikuid, keda tegelik kasusaaja oma mõju ära kasutades kontrollib. Selleks peavad tehingu osapooled andma notarile infot selle kohta, kes on tehingus osaleva äriühingu või sihtasutuse omanike ringis, milline on kontrollstruktuuri, kes juhivad tegevust ning saavad kasu.<sup>176</sup>

Riik peab läbi rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise vähendama kuritegevust, korruptsiooniohtu ning ära hoidma isikute rikastumist illegaalsete tegevuste kaudu. Notar ei pea loomulikult üle võtma uurimisorganite rolli, vaid olema lihtsalt informatsiooniallikaks ja

---

<sup>172</sup> Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus<sup>1</sup>. – RT I, 17.11.2017, 2... RT I, 17.11.2017, 38;

<sup>173</sup> NotS § 44 lg 1 p 1<sup>1</sup>;

<sup>174</sup> Rahapesu andmebüroo soovituslik juhend rahapesu kahtlusega tehingute tunnuste kohta. Arvutivõrgus: <https://www.politsei.ee/dotAsset/258252.pdf> (13.01.2018);

<sup>175</sup> Rahapesu andmebüroole esitatava teate sisu ja vorm ning teate esitamise juhend. SiMm 27.11.2017 nr 42. – RT I, 01.12.2017, 20;

<sup>176</sup> Notari roll rahapesu ja terrorismi tõkestamisel. Notaride Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/17758> (13.01.2018);

märkama kahtlaseid tehinguid. Euroopas koordineerib rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonda notarite osas UINL ning nad on olulise asjana märkinud ära selle, et notarite anonüümsus kahtluste kohta teadete saatmisel tuleb kindlasti tagada nende turvalisuse kaalutlustel ning teatamise süsteemi efektiivsuse tagamiseks.<sup>177</sup> Euroopa Liidu organitega suhtlemisel organiseerib rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise alast tegevust notarite seas The Council of the Notariats of the European Union (CNUE) ning nende 2016. aasta aruandes<sup>178</sup> on ära märgitud ka see, et efektiivseks koostööks peaksid riigid oma registrid tegema üksteisega sarnaseks (nt 2019. aastast jõustuv äriühingu tegelike kasusaaajate avalikustamise kord). Oluline roll on notaritel rahapesu tõkestamisel siiski ja seda peamiselt kinnisvaratehingute tõestamisel, sest see valdkond on tihedalt seotud Eesti riigi maine ja majanduse stabiilsusega.

### 3.1.5. Ühingu kaudu tegutsemise keeld

Notar tegutseb Eestis oma nimel ning seda ei ole tal võimalik teha ühingu kaudu. Samuti ei tohi notar ühtegi äriühingusse kuuluda ega olla selle juhatuse või nõukogu liige.<sup>179</sup> Tulenevalt notari positsioonist ühiskonnas tänapäeval ning isikliku vastutuse olemusest ei oleks ühingu kaudu tegutsemine ka ilmselt mõeldav.

Näiteks täisühingu vormi näol on tegemist ühinguga, kus vastutavad solidaarselt ühise ärinime all tegutsevad osanikud ühingu kohustuste eest kogu oma varaga.<sup>180</sup> Küll aga on ühingu taga kaks või enam osanikku, mis tähendab seda, et vastutust saab ikkagi jagada ning tegemist ei ole ühe ainsa isiku vara ja vastutusega. Ühist bürood pidavatel notaritel lubab seadus<sup>181</sup> omada ühist raamatupidamist, aga enda toimingute teostamise ning teenuste osutamise eest vastutab iga notar ainuisikuliselt. Käesoleva töö autori seisukohalt on olulisim argument notaritele ühingu vormis tegutsemise keelu kasuks notari roll ühiskonnas õigussuhete kujundamisel. Eelkõige selles mõttes, et äriühingu peamiseks eesmärgiks on alati kasumi teenimine. Notar saab küll oma töö eest töötasu nagu kõik teised isikud, aga tema ametipidamise eesmärk on midagi muud

---

<sup>177</sup> 26th International Congress of Notaries, Marrakesh, Morocco, 2010. Theme I. TOPIC I. "Collaboration of the Notary and the State in facing the new challenges of society: transparency of financial markets, money laundering, urban development and the environment". Conclusions: English. Arvutivõrgus: [http://www.uinl.org/documents/20181/73755/XXVICongresoUINLMarrakech-CONCLUSIONESTEMA\\_I-EN/a87644c2-f9b5-4802-8e32-43875f9dc480](http://www.uinl.org/documents/20181/73755/XXVICongresoUINLMarrakech-CONCLUSIONESTEMA_I-EN/a87644c2-f9b5-4802-8e32-43875f9dc480) (13.01.2018);

<sup>178</sup> CNUE Annual Report 2016, lk 46. Arvutivõrgus: <http://www.notaries-of-europe.eu/files/publications/cnue-annual%20report-2016.pdf> (13.01.2018);

<sup>179</sup> NotS § 12 lg 1 p 1;

<sup>180</sup> ÄS § 79;

<sup>181</sup> NotS § 13 lg 1;



(eelnevates peatükkides täpsemalt käsitletud). Organisatsiooniline sõltumatus siiski annab notarile võimaluse valida ise oma büroo töötajate arv ja määrata ära töötajatele makstava töötasu suurus.

Notari õigusliku positsiooni alustala on isiklik vastutus, mis motiveerib notareid täitma kõiki ametitegevusega seotud kohustusi kõrge hoolsuse määraga. Tulenevalt töös eespool käsitletud notariaalse tõestamise funktsioonidest ning notari ametikohustustest on notari isiklik vastutus põhjendatud ning vajalik selliste toimingute puhul, mis on allutatud notariaalse tõestamise nõudele. Oma kohustuste rikkumisel ei ole notaril võimalik peituda mõne ühingu taha või jagada vastutust mõne teise isikuga, vaid ta peab kahju hüvitamise eest ise vastutama ning kahjunõuded nende õigustatuse korral ka täitma.

### 3.2. Notari ametikohustuste rikkumine ja distsiplinaarvastutus

Notaritele kui eraõiguslikele isikutele on üle antud osade avalike ülesannete täitmine. Eraõigusliku subjektina muutub notar neid ülesandeid täites halduse kandjaks. Ta täidab endale pandud ülesandeid avaliku õiguse (haldusõiguse) normidele vastavalt ning enda nimel. Võimupädevusega ülesannete üleandmine eeldab aga ka täitmise tagamist, riikliku järelevalve sätestamist nende ülesannete täitmise üle ning isikute kaitseõiguse tagamiseks nende ülesannete täitja vastutuse regulatsiooni kehtestamist.<sup>182</sup> Käesoleva töö esimeses peatükis käsitleti selliseid ametitoiminguid, mille teostamise pädevuse on riik seaduse alusel üle andnud notaritele.

#### 3.2.1. Notari sõltumatus

Riigi poolt on Eestis antud notaritele tõestamistoimingutega tõendamisfunktsiooni pädevuse täitmine ja monopol selleks, et notar kui sõltumatu ja erapooletu ametiisik aitaks kaasa tehingute õigusselguse ja õiguskindluste realiseerumisele. Riik on pannud notaritele avaliku ülesande, mille eesmärgiks on kaitsta tehingute osapooli ning tagada tehingute juriidiline kindlus.<sup>183</sup>

Notar reguleerib riigi poolt kindlaksmääratud valdkondades isikutevahelisi õigussuhteid ning annab erapooletut juriidilist nõu selleks, et ära hoida hilisemaid õigusvaidlusi ja vähendada kohtute halduskoormust. Riik peab tagama, et notar talle usaldatud kohustusi seaduspäraselt täidaks, aga oluline on ka see, et riiklik järelevalve ja notari sõltumatus oleks omavahel tasakaalus. Riigi poolt notarite üle järelevalve teostamise vorm on eelkõige nende tegevuse õiguspärasuse ehk neile usaldatud avalik-õiguslike kohustuste seaduspärase täitmise kontrollimine. Järelevalve eesmärkideks on lisaks veel toimingute üle teostatava kontrolli kaudu õiguskindluse tugevnemine õigussuhetes ja ka notarite endi kaitse, et ära hoida tulevikus ilmned võivad vead, mis võivad kaasa tuua hiljem kolmandate isikute nõuded notari vastu. Suures osas on notarite üle teostatav järelevalve õigusrikkumisi ärahoidva suunaga. Notariaadiseadusest tulenevalt ei laiene haldusjärelevalve toimingute sisule.<sup>184</sup>

<sup>182</sup> K. Merusk. Avalike ülesannete eraõiguslikele isikutele üleandmise piirid. Konstitutsiooni- ja haldusõiguse aspekte. – Juridica VIII/2000, lk 505;

<sup>183</sup> A. Elmik. Kinnisasja omandamise ja võõrandamise tehingute notariaalse tõestamise nõude vajalikkus. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2014, lk 24;

<sup>184</sup> E. Andresen. Riiklik järelevalve notari üle. Selle ulatus tulenevalt notari sõltumatuse põhimõttest. – Juridica IV/2001, lk 215-217;

Eelnev on ka igati mõistlik, sest esiteks saab notar sõltumatuse printsiibist tulenevalt isiklikult otsustada oma tõekspidamiste järgi toimingute sisu üle – ühelgi riigioorganil ei ole õigust anda notarile kohustuslikke juhiseid konkreetse toimingu tegemisel ning ette kirjutada, kuidas õigust tõlgendada või rakendada.<sup>185</sup> Oleks otstarbetu, kui järelevalvet teostav isik hakkaks näiteks hüpoteegiga seotud tehingu puhul uurima, kas konkreetse juhtumi puhul oleks mõistlikum olnud hüpoteegid ühelt hüpoteegipidajalt teisele loovutada, mõni kustutada või uus hüpoteek seada. Notaribüroode töötajad siiski vaatavad enamjaolt ise, kuidas kliendile tasude mõttes soodsam tuleks ning koostavad lepingu sellest lähtuvalt.

Mõned ettepanekud on siiski järelevalve teinud, aga seda mitte tulenevalt ühe toimingu konkreetsest sisust, vaid üldisemalt dokumentide formaalse vormistamise kohta. Näiteks on Notarite Koja 2016. aasta tegevusaruandes välja toodud, et kui isikul puudub e-posti aadress, siis tuleks selle puudumine notariaalakti üles märkida ning isikute tuvastamise puhul tuleks notariaalaktis välja tuua isikut tõendava dokumendi liik, mille alusel konkreetne isik tuvastati.<sup>186</sup>

### 3.2.2. Notarite üle teostatav järelevalve

Notari poolt osutatavate toimingute üle teostab järelevalve NotS-e<sup>187</sup> järgi Justiitsministeerium ning osades küsimustes võib järelevalve teotamise pädevuse üle anda ka Notarite Kojale. Notari asendaja üle teostavad järelevalvet samuti Justiitsministeerium ja Koda. Notarite Koda teostab järelevalvet näiteks eelnevalt viidatud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest tulenevate nõuete täitmise, kutse-eetika järgimise, väärika käitumise ning Notarite Koja otsuste ja juhendite täitmise üle.

Väga oluline on, et notari üle teostataks järelevalvet proportsionaalselt – järelevalve teostaja peaks valima vajalikud, sobivad ja mõõdukad meetmed, järelevalve ei tohiks ulatuda põhjendamatult kaugele minevikku ning subjekti õigusi tuleks piirata üksnes ulatuses, mis on vajalik avaliku huvi kaitseks. Järelevalve peab alati arvestama notari isikliku, organisatsioonilise ja materiaalse sõltumatusega ning ei tohi seda kahjustada. Järelevalve peab kindlaks tegema, et notar jääks alati oma tegevuses seaduse piiresse. Diskretsiooniõigust saab ta kasutada siis, kui õigusnormi on võimalik erinevalt tõlgendada või kui on võimalik otsustada,

---

<sup>185</sup> RKHKo 3-3-1-35-00 p 1;

<sup>186</sup> Notarite Koja tegevusaruanne 2016. VI Notarite järelevalve, distsiplinaarasjad ja aukohus.;

<sup>187</sup> NotS § 5 (1): „Haldusjärelevalvet notari ametipidamise üle teostab Justiitsministeerium. Justiitsministeerium võib haldusjärelevalve teostamisele kaasata Notarite Koja.“;

kas seda normi üldse rakendada või mitte. Notaril on võimalik ka alati järelevalve otsuste peale kohtusse kaevata ning kuna sellisel juhul on tegemist avalik-õigusliku vaidlusega, siis kuulub selle lahendamine halduskohtumenetluse seadustiku alusel halduskohtu pädevusse.<sup>188</sup>

### 3.2.3. Notari poolt tekitatud kahju hüvitamine

Notari poolt tekitatud kahju hüvitamist sooviv isik peab esitama hagi tsiviilkohtusse.<sup>189</sup> Kui isikule tekkinud kahju on aga tekkinud notari poolt kohtulahendi alusel tehtud ametitoiminguga, siis võib tekkida olukord, kus isikul puudub võimalus nõuda talle tekitatud kahju hüvitamist. Sellisel juhul saab kohus isikute tõhusa kaitse ja võrdse kohtlemise tagamiseks kohustada notarit ametitoimingu tegemise taotlust uuest lahendama, kuid kohus ei saa kindlasti kohustada notarit antud tehingut sooritama, kui notar leidis, et esineb alus toimingu sooritamise keeldumiseks. Notaril on diskretsiooniõigus otsustada toimingu tegemine, selle edasi lükkamine või sellest keeldumine, aga ta on siiski seotud seadusest tulenevate piirangutega.<sup>190</sup>

Kahju hüvitamise tagamiseks on notaritele pandud seadusega kohustus sõlmida ametikindlustusleping, mille tingimusi täpsemalt käsitletakse käesoleva töö järgnevas alapeatükis. Kuid kui kahju hüvitamise nõudeid ei ole võimalik notari või muu kahju eest vastutava isiku vara arvel rahuldada täies ulatuses, siis vastutab tekitatud kahju eest riik.<sup>191</sup> Ehk kui ka notari kindlustusseltsil ei ole võimalik kahju täielikult hüvitada, siis läheb nõue üle riigile. Täiendav riigi vastutus notarite tekitatud kahju eest lisati seadusesse, sest mitmed õigusteadlased olid seisukohal, et riigi funktsioonide delegerimisel eraõiguslikele isikutele ei tohiks tekkida olukorda, kus riik vabaneb täielikult vastutusest selle funktsiooni korrahase täitmise eest.<sup>192</sup>

Kahju hüvitamise nõude kontrollimisel notari vastu tuleb kontrollida esmalt, kas notar on toime pannud kahju hüvitamist nõudva isiku poolt väidetud kahju põhjustava teo, teiseks seda, kas kannatanul on tekkinud hüvitamisele kuuluv kahju ning kolmandaks, kas esineb põhjuslik seos

---

<sup>188</sup> E. Andresen, lk 217-223;

<sup>189</sup> NotS § 14 lg 1;

<sup>190</sup> RKHKo 3-3-1-24-06, p 21;

<sup>191</sup> NotS § 15 lg 1, § 14 lg 4;

<sup>192</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja sellega seotud seaduste muutmise seadus 194 SE seletuskiri, lk 50, 53. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/57af5aca-06a7-159e-7d61-03607a2dce5e> (13.01.2018);

notari teo ja tekkinud kahju vahel. Tuvastada tuleb ametikohustuse rikkumise õigusvastasus ja seadusest tuleneva subjektiivse koosseisu elemendina süü esinemine või selle puudumine.<sup>193</sup>

### 3.2.4. Notarite distsiplinaarkorras karistamine

Notari distsiplinaarsüütegudena nimetab notari distsiplinaarvastutuse seaduse<sup>194</sup> (NotDVS) § 2 lg 1:

1. ametikohustuse süüline täitmata jätmine
2. ametikohustuste mittenõuetekohane täitmine
3. selgelt sätestatud või üheselt mõistetava õigusnormi vastu eksimine seaduse rakendamisel
4. notari tasumääradele mittevastava tasu võtmine
5. vääritud tegu, sh süüline tegu, mis on vastuolus üldtunnustatud kõlblusnormidega või seab notariameti halba valgusesse (sõltumata sellest, kas niisugune tegu pandi toime ametikohustuste täitmisel või mitte).

Kogu notari ametialane tegevus ei kuulu distsiplinaarmenetluse raames justiitsministeeriumi järelevalve alla. Täitevvõimu kontrolli ulatus on siinkohal piiratud notari isikliku vastutusega, mis väljendub eelkõige notariaaltoimingute sisu osas. Notar peab omal vastutusel notariaalseid toiminguid tehes lahendama õiguslikud küsimused kohusetundlikult ja professionaalselt, kuid vastavalt oma isiklikule arusaamisele. Järelevalve ei saa hinnata notari tegevuse otstarbekust. Ametitoimingu sisu osas võib distsiplinaarmenetluse kaasa tuua ametikohustuse süüline täitmata jätmine või mittenõuetekohane täitmine sellisel juhul, kui notar on eksinud selgelt sätestatud ja üheselt mõistetava õigusnormi vastu.<sup>195</sup> Notari distsiplinaarmenetluse kord on reguleeritud NotDVS-s ning menetlust viib läbi selleks spetsiaalselt loodud komisjon.

Riigikohtu seisukoha<sup>196</sup> kohaselt saab notari eksimine materiaaloiguse tõlgendamisel olla distsiplinaarkorras karistatav vaid siis, kui notar on tahtlikult või raskelt eksinud õigusnormi kohaldamisel. Selliseks juhuks võib olla näiteks, kui notar kohaldab mittekehtivat õigusnormi või kui notaripoolne normi tõlgendamine on ilmselgelt vastupidine väljakujunenud kohtupraktikale. Distsiplinaarkaristust ei saa notarile kohaldada siis, kui ta on tehingu

<sup>193</sup> P. Press. Notari ametikohustused ja vastutus, lk 118;

<sup>194</sup> Notari distsiplinaarvastutuse seadus. – RT I 1995, 75, 1322... RT I, 14.03.2011, 26;

<sup>195</sup> RKHKo 3-3-1-35-00 p 1;

<sup>196</sup> RKHKo 3-3-1-70-04 p 13;

tõestamisel lähtunud asjakohastest õigusnormidest ning kõrgkvalifitseeritud juristide seas valitsevatest seisukohtadest.

Distsiplinaarkaristuse määrab valdkonna eest vastutav minister ehk justiitsminister. Distsiplinaarsüütegude eest võib notarile määrata:

1. noomituse
2. trahvi
3. ametist tagandamise.<sup>197</sup>

Käesolevas töös eespool käsitletud Tiesenhauseni kaasuse puhul määrati pettuses tähtsat rolli mänginud volikirja tõestanud notarile karistuseks trahv. Nii volitaja kui ka volitatav esinesid notari eest valepassi alusel. Notar oli isikud tuvastanud võltsitud passi alusel, mis oli valmistatud varastatud passiblanketile. Varastatud passiblanketist oli Notarite Koda aga antud notari bürood teavitanud, sellekohane info oli ka notarite täienduskoolitusel edastatud ning seega oleks notar rohkem tähelepanu pidanud pöörama passi ehtsusele ja isikute tuvastamisele antud juhul.<sup>198</sup>

Notari poolt ametikohustuste rikkumise täpse õigusliku tagajärje tuvastamiseks tuleb lähtuda konkreetsest normist ja seadusega sätestatud tagajärjest. A. Stukolina leiab 2017. aastal kirjutatud magistritöös<sup>199</sup>, et notari vastutuse puhul on tegemist segavastutusega – ametitegevuse raames tekitatud kahju eest vastutab notar isiklikult, kuid nagu ka eelnevalt käesolevas töös mainitud, siis olukorras, kus notari või kolmanda isiku vara arvelt kahjunõuet rahuldada ei saa, rakendatakse riigivastutust. Selgitamiskohustus on üks olulisemaid notari ametile esitatud nõudeid ning selle kohustuse rikkumisel vastutab ta ühelt poolt iseseisvalt ja riigist sõltumatult, aga teisalt on tehingu tõestamine ja sellekohane selgitamine avalik-õigusliku ülesande täitmine. Viidatud magistritöö autor leiab, et selgitamiskohustuse rikkumise õiguslikke tagajärgi ei ole Eesti kohtupraktikas täpsustatud, kuid pigem võiksid sellised kahju hüvitamise nõuded olla eraõiguslik-deliktilise iseloomuga. Kõne alla võib tulla ka selgitamise kohta käivaid sätteid rikkunud notari distsiplinaarvastutus. Oluline on aga märkida, et tõendamiskoormus lasub kahju hüvitamise nõude esitajal ning kõik notariaalakti kirja pandud selgitused tuleks lugeda osapooltele tehingu tegemisel antuks.

---

<sup>197</sup> NotDVS § 3, 4;

<sup>198</sup> Notar jäi majapettuse võimaldamises süüdi. BNS. Arvutivõrgus: <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/notar-jai-majapettuse-voimaldamises-suudi?id=5009238> (13.01.2018);

<sup>199</sup> A. Stukolina. Notari selgitamiskohustuse ulatus kinnisasja tehingute tõestamisel. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2017, lk 67-68;

Notari ametitegevusele kohalduv järelevalve on samasugune nii kohustuslike ametitoimingute kui ka vabatahtlikult osutatavate teenuste osas. M. Lõssenko seab oma magistritöös<sup>200</sup> küsitavuse alla selle, kas arvestades nende kahe notari ametitegevuse liigi erinevust, peaks ametiteenustele kohaldama samasugust järelevalvet nagu ametitoimingutele. Ta toob välja selle, et riiklik järelevalve võib olla ebaproportsionaalselt koormav notari jaoks ning teeb ettepaneku, et selles osas, kus notar pakub õigusteenust vabatahtlikkuse alusel, võiks asendada riikliku järelevalve ja distsiplinaarmenetluse Notarite Koja kontrolliga. Koda saaks kohandada ametiteenuste osutamise praktikat ja kontrollida teenuste kvaliteedi ühtse taseme saavutamist.

Kokkuvõttes toimib Eestis notarite üle järelevalve teostamine üldiselt efektiivselt. 2012-2016. aastatel on kokku olnud notarite üle vaid paar distsiplinaarmenetlust ning aukohtu menetlusi pole algatatud.<sup>201</sup> Kahtlemata on notarid ka nende institutsioonide seas, mille tegevuses paistavad skandaalid ja eksimused paratamatult rohkem silma kui kohusetundlik töö ning saavutused. Ajakirjandus ja meedia toovad ühiskonnale välja peamiselt töös esinenud vigu ja suuri sissetulekuid, mitte aga näiteks notarite töö stressirohkust.<sup>202</sup> 2016. aasta lõpu seisuga oli notareid Eestis 93, neist aktiivseid 91, seega aastate peale mõne üksiku distsiplinaarjuhtumi esinemine näitab igati seda ametit pidavate isikute kohusetundlikkust ja hoolikust.

---

<sup>200</sup> M. Lõssenko, lk 61;

<sup>201</sup> Notarite Koja tegevusaruanded 2012-2016.;

<sup>202</sup> L. Vahtre. Eesti notariaadi ajalugu. Tallinn: Kirjastus Juura 2008, lk 81, 197;

### 3.3 Notari vastutuskindlustus

#### 3.3.1. Ametikindlustuse kohustuslikkus notari ametitegevuses

Notaritel on ametipidamise eelduseks kehtiva ametikindlustuslepingu sõlmimine.<sup>203</sup> Kindlustuslepingu sõlmimise kohustus rikub privaatautonomia põhimõtet, kuid teenib samas olulisi eesmäärke. Kindlustuslepingu sõlmimise kohustuse kehtestamisel võetakse aluseks eelkõige ohu suurus, mida isiku tegevus kujutab kolmandate isikute õigushüvedele või varalistele huvidele. Kahjustatud isik peab saama nõuda kahju hüvitamist ja seda mõistliku aja jooksul. Notari ametitegevus peab olema kindlustatud, sest on olemas võimalus, et tegevuse tulemusena võib sageli tekkida kahju ning see kahju võib olla väga suur, mistõttu ei ole mõistlik oodata, et notar ise suudaks alati tekkinud kahju omavahenditest korvata.<sup>204</sup>

Kindlustusleping peab tagama notari poolt ametikohustuste süülisest rikkumisest tekkinud kahju hüvitamise. Kehtiva kindlustuslepingu olemasolu on eelduseks notariametisse astumisel<sup>205</sup> ning selle üle teostab järelevalvet nii ametisse astumisel kui ka ameti pidamise kestel Justiitsministeerium riikliku järelevalve raames<sup>206</sup> kui ka Notarite Koja eestseisuse määratud sisekontrolli komisjon.<sup>207</sup> Notari kandidaadi ning ajutiselt täitmata notari ametikohal töötava notari asendaja eest sõlmib ametikindlustuslepingu Notarite Koda.<sup>208</sup> Seega kuna seadus teistel alustel notarit asendavate asendajate kindlustuskaitse kohta midagi täpsemalt ei sätesta, kohaldub nende rikkumistele tulenevalt notariga solidaarsest vastutusest asendatava notari kindlustusleping.

Ametikindlustuslepingu puudumise eest otsest sanktsiooni seadus ette ei näe, aga kuna lepingu olemasolu on ametipidamise eelduseks, siis võib järeldada, et selle puudumine saaks olla ametist tagandamise aluseks.<sup>209</sup> Kindlustusleping ei pruugi aga igas olukorras katta kogu tekkinud kahju, sest seadus nimetab piiridena vajalike kindlustussummadena ühe kindlustusjuhtumi kohta alampiiriks 63 910 eurot ning kindlustusaasta jooksul väljamakstavate kindlustushüvitiste kohta kokku ülempiiriks vähemalt 191 700 eurot.<sup>210</sup>

---

<sup>203</sup> NotS § 15 lg 1;

<sup>204</sup> J. Lahe. Kindlustusõigus. Tallinn: Kirjastus Juura 2007, lk 147-148;

<sup>205</sup> NotS § 10 lg 2;

<sup>206</sup> NotS § 5 lg 2;

<sup>207</sup> Notarite Koja põhikirja kinnitamine. JMm 04.06.2003 nr 44. – RT I, 12.06.2013, 21, § 24 lg 2;

<sup>208</sup> NotS § 15 lg 3;

<sup>209</sup> NotS § 17 lg 2 p 4;

<sup>210</sup> NotS § 15 lg 1 p 3;



Lisaks sätestab NotS § 15 lg 2, et notar enda vastutust tahtliku kohustuse rikkumise eest kindlustama ei pea. Tahtliku kohustuse rikkumise vastu aga tegelikkuses notaril ennast kindlustada ei olegi võimalik, sest tulenevalt VÕS § 452 lõikest 1 vabaneb kindlustusandja täitmise kohustusest, kui kindlustusvõtja põhjustas kindlustusjuhtumi saabumise tahtlikult ning sellest kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Selline olukord, kus notari ametitegevusega kahju saanud isikul on võimalik saada kindlustuselt kahju hüvitamist notari ametikohustuse hooletu rikkumise korral, aga mitte tahtliku rikkumise korral, ei ole sisuliselt kuidagi põhjendatud.<sup>211</sup> Kohustuse tahtliku rikkumise korral jääb isikule muidugi ka võimalus esitada kahju hüvitamise nõue notari vastu notari isikliku vara arvelt täitmiseks, aga kui tegemist on suure nõudega, siis ei saa isik kindel olla, et vara nõude täitmiseks jätkub ning siinkohal tulebki kõne alla eelnevalt käsitletud riigipoolne kahju hüvitamine tagasinõudeõigusega notari vastu.

Seadus sätestab notarite kaitseks selle, et kui kahju tekitamise eest vastutab mõni kolmas isik või tehinguosaline ise, siis vastutab notar oma ametikohustuste süülisest rikkumisest tekkinud kahju eest vaid selles ulatuses, mis jääb hüvitamata kahju tekitanud muude isikute poolt.<sup>212</sup> Sellise regulatsiooni põhjenduseks on see, et notar peaks olema vabastatud kahju hüvitamise eest, mis on tekkinud tehinguosalise või muu kolmanda isiku tegevuse tagajärjel näiteks siis, kui keegi võltsib tahtlikult dokumente, esitab notarile valeandmeid vms. Ilma sellise regulatsioonita võiks tekkida olukord, kus tehingu osapooled võivad notari ametialase vastutuse regulatsiooni tahtlikult ära kasutada selleks, et kindlustusraha saada.<sup>213</sup>

Riigi kohustus on tagada, et avalike ülesannete õigusvastase täitmisega tekitatud kahju kannatanud isikutel oleks võimalik oma kahju hüvitamise õigust realiseerida. Seadusandja on selleks 2009. aastal muutnud NotS §-i 14 lõiget 4, milles sätestatakse, et kui kahju hüvitamise nõudeid notari või muu kahju eest vastutava isiku arvel võimalik rahuldada ei ole, siis vastutab tekkinud kahju eest riik. Samuti on riigil tagasinõudeõigus hüvitatud kahju ulatuses hiljem notari või muu kahju eest vastutava isiku vastu. Varem sätestas see lõige põhimõtte, et riik notari tekitatud kahju eest ei vastuta.

Riigi tagasinõudeõiguse lisaks sätestamine on igati põhjendatud, sest nii on tasakaalus ühelt poolt see, et kõigi isikute õigused oleks kaitstud ka siis, kui kahju suurus ületab notari enda ja notari ametikindlustuse poolt võimalikku väljamakstavat summat ning teiselt poolt jäävad puutumatuks ikkagi notari isiklik vastutus ja ametipidamise alused. Nõude esitamise

---

<sup>211</sup> E. Andresen. Riigivastutus ilma riigi vastutusega: notari, kohtutäituri ja vandetõlgi isiklik ametivastutus Euroopa õiguse ja riigiõiguse vaatepunktist, lk 607;

<sup>212</sup> NotS § 14 lg 2;

<sup>213</sup> P. Press. Notari ametikohustused ja vastutus, lk 113;

aegumistähtjaks sätestab seadus<sup>214</sup> 3 aastat hetkest, kui kahju kannatanud isik kahjust ja seda hüvitama kohustatud isikust teada sai või hiljemalt 10 aastat kahju tekitamisest alates.

Notarite poolt tekitatud kindlustusjuhtumite kohta peab aruandlust Justiitsministeerium. Notaritele on seaduses sätestatud kohustus esitada Justiitsministeeriumile teavet kindlustusjuhtumi, selle põhjustanud sündmuse ning kahju saajale väljamakstud kahjuhüvitise suuruse kohta.<sup>215</sup>

### 3.3.2. Notaritele ametikindlustuse pakkujad

Eestis ei ole palju kindlustusseltse, kes notaritele vastutuskindlustuse toodet pakuksid. Eestis pakuvad notaritele ametikindlustuslepingu sõlmimise võimalust ERGO Insurance SE (registrikood 10017013), If P&C Insurance AS (registrikood 10100168) ning AAS BTA Baltic Insurance Company Eesti filiaal (registrikood 11223507). Näiteks advokaatidele ja pankrotihalduritele pakub vastutuskindlustust veel SALVA KINDLUSTUSE AS, aga notaritele mitte.

ERGO kindlustusel on notaritele pakutava erialase vastutuskindlustuse tingimused avalikult üleval kodulehel.<sup>216</sup> Kindlustusleping laieneb kõigile kindlustusvõtja ehk notari alluvuses ja ülesandel töötavatele füüsilistele isikutele, keda notar kasutab oma kutsetegevuses. Seega notari büroo juristi või sekretäri tekitatud kahju hüvitamisele tööülesannetel laieneb samuti notari vastutuskindlustus. Kindlustusjuhtum peab olema tekkinud kutsetegevuse käigus ning kahju hüvitamise kohustus peab tulenema seadusest. Kindlustuskaitse laieneb ka nõuetele, mis esitatakse notari vastu 10 aasta jooksul pärast antud kindlustusperioodi lõppemist. Kindlustushüvitis hõlmab lisaks kahjule ka õigusabi kulude hüvitamise, aga selle eelduseks on see, et kahju hüvitamist nõudev isik on need õigusabikulud eelnevalt kindlustusseltsiga kooskõlastanud. Kindlustuspoliisil märgitakse kõigi väljamakstavate kindlustushüvitiste ülempiir.

Oluline on, et enne kahju hüvitamist nõude esitanud isikule teeks notar kindlaks, et nõude tegelik suurus ja notari hüvitamiskohustus oleks täpsed ning selles osas ei saaks tõusetuda vaidlusi, vastasel juhul võib kindlustusandja keelduda juba väljamakstud kahju osa notarile hüvitamisest. Notaril on aega 1 nädal kindlustusandjale kindlustusjuhtumist või kahjunõudest

---

<sup>214</sup> NotS § 14 lg 3;

<sup>215</sup> NotS § 15 lg 4;

<sup>216</sup> Notari ametikindlustuse tingimused. ERGO Insurance SE. Arvutivõrgus: <https://www.ergo.ee/ergo/tingimused-ja-vormid/tingimused> (14.01.2018);

teatamiseks ning kui notar on saab teada asjaolust, mis võib tema vastu kohtu- või muu menetluse algatamise aluseks olla, peab ta kindlustusandjale sellest teada andma viivitamatult.

Välistustena on ERGO kindlustusel välja toodud eraldi nimekiri. Seal on näiteks väljaspool tõestamistoimingut tehtud maksundusalase nõustamisega tekitatud kahju, õigusnõustamisega Ameerika Ühendriikide või Kanada õiguse valdkonnas tekitatud kahju, mittenõuetekohasest raamatupidamisest, arvete kontrolli puudulikkusest või finantstoimingutest tekitatud kahju, hoiule võetud raha kadumise, hävinemise, varguse või röövimisega tekitatud kahju hüvitamine.

If P&C Insurance AS-i puhul on notarite ametikindlustusele kohalduvad tingimused samuti kodulehel avalikud.<sup>217</sup> Nende tingimustes on sarnaselt välja toodud, et notari ametikindlustus laieneb ka füüsilistele isikutele, kelle tegevuse eest notar ametialaselt vastutab (büroo töötajad, asendajad jt). If kindlustuse puhul on tingimustes välja toodud rohkem seadusest tulenevat regulatsiooni. Näiteks on nad süülise rikkumise nõude esile toonud ning samuti ka selle, et kahju hüvitamine peab tulema mõnest õigusaktist. Õigusabikulude hüvitamise regulatsioon on sarnane selles osas, et need tuleb enne kindlustusandjaga kooskõlastada, aga on ette nähtud lisaks ka kirjalik või kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm selleks.

If kindlustuse puhul on välistusi kirjas tingimustes vaid 3: ametikohustuse tahtlik rikkumine (mis on nagunii seadusest tulenev), kahjunõude aegumine ja kui kahju on tingitud sõidukist, hoonest, ruumist või rajatisest. Notarile on pandud ka rohkem kohustusi. Notar peab aitama kahju põhjust välja selgitada, koguma dokumentaalseid tõendeid, lisaks ei tohi notar rahuldada ega tunnustada tema vastu esitatud nõudeid ilma kindlustusandja eelneva nõusolekuta (välja arvatud juhul, kui nõude rahuldamata või tunnustamata jätmine on on kahju kannatanud isiku huvisid arvestades ilmselt vastuolus hea usu põhimõttega). Notari teatamiskohustuse tähtjaks tema vastu esitatud nõude kohta on If kindlustuse puhul samuti kehtestatud 1 nädal.

BTA kindlustuse puhul ei ole nende kodulehel eraldi notarite erialase vastutuskindlustuse tingimusi välja toodud<sup>218</sup>. Lisadena erialase vastutuskindlustuse tingimustele on välja toodud vaid arhitekti ja inseneri, tervishoiuteenuse osutaja ning meditsiini- ja farmaatsiatoodete kliiniliste uuringute teostaja eritingimused ning nende puhul on tegemist vabatahtliku erialase vastutuskindlustusega ametitega. Erialase vastutuskindlustuse tingimustes (kättesaadav eelpool viidatud aadressil) on sätestatud, et need tingimused kohalduvad kohustuslikule vastutuskindlustusele vaid siis, kui nii on eraldi kokkulepitud poliisis.

---

<sup>217</sup> Notari ametikindlustuse tingimused. If P&C Insurance AS. Arvutivõrgus: <http://tingimused.if.ee/> (14.01.2018);

<sup>218</sup> Erialase tegevuse vastutuskindlustus. AAS BTA Baltic Insurance Company Eesti filiaal. Arvutivõrgus: <https://www.bta-kindlustus.ee/ee/business/erialase-tegevuse-vastutuskindlustus#-miks-valida-bta-erialase-tegevuse-vastutuskindlustus> (14.01.2018);

Antud kindlustusseltsist lähemalt uurides tuli välja, et eraldi lisatingimusi notari ametikindlustuse puhul ei ole ning kohaldataksegi neid samu vabatahtliku erialase vastutuskindlustuse tingimusi. BTA puhul on tingimused väga detailsed. Vastutus kahju eest peab tulenema seadusest ning kindlustatud ese on notari erialane tsiviilvastutus kahju tekitamise eest kolmandale isikule. Kindlustusjuhtumiks on notari ametitegevuse käigus tehtud viga või toime pandud rikkumine. Üldiselt on tingimused kahe eelneva pakkujaga sarnased ning lihtsalt spetsiifilisemalt välja toodud ning kindlustusseltsist teavitati, et neil käesoleva töö kirjutamise ajal ühtegi kehtivat lepingut ei ole.

Vahetu uuringu kaudu tuli välja, et tavaliselt jäetakse omavastutuse suurus otsustada notarist kindlustusvõtjal. Miinimum omavastutuse suurus on ERGO kindlustuse puhul näiteks 650 eurot. Kuna omavastutuse suurusel sõltub kindlustusmakse suurus, siis valivad notarid tavaliselt ikkagi suurema omavastutuse, kui seda on miinimsuurus. ERGO kindlustuselt saadud andmete puhul läheb neil hüvitamisele keskmiselt 2 kahjujuhtumit aastas ning keskmine kahjuhüvitise suurus on 4000 eurot. Justiitsministeeriumisse esitatud selgitustaotluse vastusest selgus, et ministeeriumit ei ole ajavahemikus 2013-2017. aastatel NotS § 15 lõike 4 alusel notarite ametitegevuses ette tulnud vigu või kohustuste rikkumisi puudutavatest kindlustusjuhtumitest teavitatud. Kui selliseid kindlustusjuhtumeid juhtuks tihti, siis oleks kindlasti info nendest ajakirjanduseni jõudnud, nii et sellekohase info puudumise ja väheste saadud andmete hulga põhjal võib järeldada, et notarite ametitegevuses kindlustusjuhtumeid tihti ette ei tule.

Eestis on vaid mõned kindlustusseltsid, kes notaritele kehtestatud kohustuslikku vastutuskindlustust pakuvad ning nende tingimused on küllaltki sarnased. Avalikes kindlustuse tingimustes midagi eriti silmapaistvat välja tuua ei ole, korratakse enamasti üle seaduses sätestatud. Tingimuste erinevus seisneb peamiselt kahju hüvitamist välistavates asjaoludes.

Töö kolmanda peatüki kokkuvõtteks saab järeldada, et notarite isikliku vastutuse määr Eestis on igati õigustatud. Notarid peavad tegutsema vastavalt oma ameti rangetele nõuetele, mis on kehtestatud just selle eesmärgiga, et tagada korrektne ametipidamine notarite poolt ning vältida ametitegevuses vigu ja potentsiaalseid kahjunõudeid isikute poolt. Isikliku vastutuse kehtestamine ja selle vastutuse ulatus on samuti sobiv arvestades notarite tasude süsteemi, kus tasu makstakse kliendi poolt notaritele endile otse mitte kuidagi riigi vahendusel. Tulenevalt isiklikust vastutusest saab notar olla erapooletu ja sõltumatu teistest isikutest.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva töö eesmärgiks oli uurida, milline on Eesti õiguskorras notari ametitegevuse jagunemine ja notari vastutuse ulatus toimingute tõestamisel, kinnitamisel ning teenuste osutamisel. Eesmärgiks oli ka välja selgitada, kas arvestades tänapäevaseid infotehnoloogilisi lahendusi, oleks võimalik tõestada notariaalseid toiminguid digitaalsel kujul. Uurimus jaotati ametitegevuse jagunemise osas kaheks – notariaalsete toimingute ja teenuste jaotus notari poolt nende teostamise kohustuslikkuse ja vabatahtlikkuse alusel ning jaotus tehtava toimingu vormi alusel. Autor uuris, millistel põhjustel on selline jagunemine seadusandja poolt notari ametitegevusele kehtestatud. Töös käsitles autor lisaks notari ametitegevusega oluliselt seotud notari isikliku vastutuse olemust Eestis tulenevalt selle ameti positsioonist, seadusega kehtestatud kohustustest ja tasustamise süsteemist.

Käesoleva töö alguses püstitas autor tulenevalt uurimisküsimustest järgmised hüpoteesid:

1. notari ametitegevuse jagunemine kohustuslikeks ametitoiminguteks ja vabatahtlikult osutatavateks teenusteks on tänapäeva ühiskonnas vajalik;
2. rangem notariaalse tõestamise vorminõue on seadusandja poolt kehtestatud, sest oluline on lõplik õigusselgus; notariaalselt kinnitatud vorm on kehtestatud formaalsetele dokumentidele, mille sisu on üheselt mõistetav ning tavapärase kirjaliku vormiga kaasnevad oluliste dokumentide puhul mingid muud nõuded;
3. digitaalne tõestamine notari poolt peaks olema tänapäevaseid infotehnoloogilisi lahendusi arvestades võimalik osade lihtsamate tehingute puhul;
4. notari isiklik vastutus on õiglase määraga, sest riik on taganud isikute õiguste kaitse vastavalt notari juriidilisele positsioonile riigis.

Püstitatud hüpoteesid leidsid kinnitust ning autor jõudis järgnevalt käsitletavate seisukohtade ja järeldusteni. Notari ametitegevus on seadusandja poolt jaotatud eraldi kohustuslikeks ametitoiminguteks ja vabatahtlikult osutatavateks ametiteenusteks, sest enamike ametitoimingute puhul on notaritele kehtestatud nende sooritamise ainupädevus ja isikud peavad saama teha vajalikke toiminguid erinevates Eesti osades, mille tagab riigi jaotamine notarite tööpiirkondadeks. Kohustuslikud ametitoimingud on seaduses selgelt sätestatud ning antud seadusandja poolt notarite ainupädevusse selleks, et notari poolt teostatavate tehingute puhul valitseks õiguskindlus ja lõplik õigusselgus.

Kokkuvõttes on selline jaotus vajalik nii notari ameti pidajate endi kui ka ühiskonna jaoks ning see on kehtestatud mitmetel erinevatel põhjustel. Vajalikud ametiteenused on reguleeritud ja ka

nende kättesaadavus tagatud, aga selliseid teenuseid ei saa teha kõikidele notaritele kohustuslikuks, sest ei ole otstarbekas ega mõeldav, et kõigil notaritel oleks selleks vajalikud spetsiifilised teadmised või keeleoskus. Varem oli notariametit pidades täiesti keelatud tegutseda muudes valdkondades kui ametitoimingute osutamine ja selle tõttu ei olnud notaritel ka huvi ega võimalusi ennast laiemalt kurssi viia spetsiifilisemate õigusvaldkondadega, kuid nüüd on need võimalused laienenud. Ametiteenuste regulatsioon annab notaritele võimaluse konkreetsemalt spetsialiseeruda mingis konkreetsetes valdkonnas ning muudab notari ameti atraktiivsemaks ja paindlikumaks. Juristidega õigusnõustamisel konkureerides on notarite ametialane tegevus valdkonniti vähem piiratud kui seda oleks ainult kohustuslike ametitoimingute osutamise puhul. Lisaks aitab lepitusmenetluse ja vahekohtumenetluse korraldamise võimaluse lisamine notarite pädevusele vähendada kohtute ja muude haldusasutuste koormust. Selliste vaidluste lahendamise viiside usaldusväärsus tõuseb, sest notarite ametitegevus on rangelt seadusega reguleeritud. Tehingute väline õigusnõustamine teenib vaidluste vähendamise eesmärki.

Positiivse mõjuna muutusid tarbijate poolt vaadatuna õigusteenused paremini kättesaadavamaks ka väiksemates maakonnakeskustes. Kvalifitseeritud õigusabi on võimalik saada tavalise õigusnõustamise teenusena väiksemates Eesti kohtades, kus muidu laialdaselt advokaate ja kõrge tasemega juriste oma teenuseid ei osuta. Ametitoimingute ja ametiteenuste täpne jagunemine lihtsustab notarite tööd enda kohustuste täitmise kontrollimisel, sest avaliku iseloomuga ametitoimingutel on notaritele kehtestatud rangemad kohustused.

Teise peatüki kokkuvõtteks võib järeldada, et notariaalselt tõestatud või kinnitatud dokumendi vormi puhul saavad osapooled olla veendunud, et dokument vastab osapoolte tõelisele ja tegelikult tahtele, edastab avalikkusele tegelikku ja õiget juriidilist olukorda ning et puuduvad kahtlused ja eksitused dokumendi sisu osas. Notariaalse tõestamise vorminõue on dokumendile seadusandja poolt kohustuslikuks tehtud, kui tehakse tehinguid suure väärtusega varadega, mille säilitamine on oluline. Samuti on see vorminõue kohustuslik tehingute puhul, kus hilisemate vaidluste tekkimine on tõenäoline, sest antud nõue tagab hilisema tõendusfunktsiooni. Kannete aluseks olevate dokumentide notariaalne tõestamine on Eestis õiguskindla kinnistusraamatusüsteemi ja muude registrite usaldusväärsuse aluseks. Töös välja toodud analüüsist võib järeldada, et notariaalse vormi puhul teeb notar oma seaduses sätestatud kohustusi täites dokumendi tõestamisel ära suure osa sellest tööst, mida hiljem kohus vaidluse tekkimisel teeks, seega on notariaalse vormi kohustusliku kehtestamise eesmärgiks ka kohtute koormuse vähendamine.

Notariaalse kinnitamise vorm on kohustuslikuks tehtud dokumentide puhul, mis vajavad formaalset kinnitust allkirja andnud isiku kohta või originaaldokumendi kohta ning sellisel juhul ei ole tegemist juriidiliste faktide tõestamisega, mida oleks võimalik tunnistajana tajuda. Notariaalse kinnitamise puhul on täistõestamisest erinev see, et notar ei kontrolli kinnitatava dokumendi sisu õigsust ning tal ei ole nii ulatuslikku selgitamiskohustust kui tõestamistoimingute puhul. Siiski peab notariaalselt kinnitatud dokument sarnaselt notariaalselt tõestatud dokumendile vastama sellele seadusega kehtestatud nõuetele ning kinnitamise toiming peab olema kooskõlas notarile kehtestatud ametikohustusega.

Mõne käibes olulise dokumendi osas on seadusandja seiskohal, et piisab tavalise kirjaliku vorminõude kehtestamisest ja rangemaid vorminõudeid neile dokumentidele vaja ei oleks. Üldiselt on sellisel juhul seaduses ette nähtud muud tingimused dokumendi kohustuslikule sisule. Eelkõige on seaduses kehtestatud nõuded dokumendis sisalduvate tingimuste osas, millest dokumendi nõrgema osapoole kahjuks kokku leppida ei saa. Kohustuslikud sisu tingimused tagavad, et nõrgemale poolele oleks vajalik informatsioon ja selgitused esitatud ning selle isiku huvid oleksid ikkagi piisavalt kaitstud.

Digitaalse vormi loomiseks notariaalsete tehingute jaoks toimub infotehnoloogiliste lahenduste arendamine. Digitaalse tõestamise puhul kaoks ära nõue, et notar ja isik peavad viibima samal ajal füüsiliselt samas ruumis ning see asendatakse videosilla teel kontakti loomisega. Notarite Koda kuulutas 2017. aastal välja hanke vajalike tehnoloogiliste süsteemide loomiseks. Selline lahendus hakkab Eestis töötama välismaal viibivate eestlaste jaoks. Süsteemide arendamisel on oluline silmas pidada, et notariaalse tehingu vormi puhul säiliks tõestamise peamised põhimõtted, kvaliteet ja turvalisus. Tuleb tagada isiku tahte väljaselgitamine, vajalike asjaolude kontrollimine ning loomulikult isikusamasuse tuvastamine. Suur roll on siinkohal Eesti välisesindustel, kuhu toimingut sooviv isik peab kohale tulema.

Kokkuvõttes on võimalik luua tõestamiseks sobilikud turvalised infotehnoloogilised süsteemid digitaalse vormi loomiseks selliste notariaalsete toimingute tegemiseks, mis on ühepoolsed ning kus on võimalik isiku tahe lihtsalt ja konkreetselt välja selgitada. Käesoleva töö kirjutamise ajal on Eestis arendamisel süsteem (E-notar 3 projekt) volikirja, pärandist loobumise avalduse ja osaühingu osalusega tehtavate tehingute tõestamiseks. Projekt on põnev ning kahtlemata vajalik. Eespool viidatud hanke abil töötatakse loodetavasti välja piisavad elektroonilised meetmed, et rakendada notari ametitegevust arendavaid ja kliendi jaoks mugavamaid lahendusi, kuid siiski võimaldada notariga ametitegevusega seotud tehingutele vajaliku kvaliteedi ja turvalisuse tagamine.

UINL kongressil esitatud erinevate riikide raportitest võib järeldada, et teised UINL-i kuuluvad ladina notariaadi riigid möönavad elektroonilise vormi vajalikkust ning arendavad oma süsteeme ja seadusandlust vastavalt sellele, et muuta notariaalsete toimingute tegemine isikutele mugavamaks läbi digitaalsete arenduste. Lihtsalt ja mugavalt töötavate digilahenduste loomine võimaldab notarite klientidele kvaliteetsema teenuse ja parema õigusabi pakkumise. Samuti tõuseks vajalike lahenduste loomise ja kasutusele võtmise järel Eesti kui e-riigi maine veelgi ja seda eriti e-residentidele teenuste pakkumise tõttu.

Kolmandaks töö põhiküsimuseks oli eelnevalt käsitletud ametitoimingute ja ametiteenuste tõestamisel, kinnitamisel ja osutamisel notaritele kohaldatava vastutuse ulatus. Notar tegutseb Eestis oma nimel ning seda ei ole tal võimalik teha ühingu kaudu. Tulenevalt notari positsioonist ühiskonnas tänapäeval ning isikliku vastutuse olemusest ei oleks ühingu kaudu tegutsemine ka mõeldav. Notari õigusliku positsiooni alustala on isiklik vastutus, mis motiveerib notareid täitma kõiki ametitegevusega seotud kohustusi kõrge hoolsuse määraga. Tulenevalt töös käsitletud notariaalse tõestamise funktsioonidest ning notari ametikohustustest saab järeldada, et notari isiklik vastutus on põhjendatud ning vajalik selliste toimingute puhul, mis on allutatud notariaalse tõestamise nõudele. Oma kohustuste rikkumisel ei ole notaril võimalik peituda mõne ühingu taha, vaid ta peab kahju hüvitamise eest ise vastutama ning kahjunõuded nende õigustatuse korral ka täitma.

Notari ametitegevuses juhtunud vigade või rikkumiste puhul on kahju hüvitamise kohustus eelkõige notaril. Seadusandja on kehtestanud notaritele ametipidamise üheks eelduseks kehtiva ametikindlustuse olemasolu. Suurema osa notari ametitegevusest moodustab võimupädevusega ülesannete täitmine. Riigivastutus kohaldub isikutele kahju hüvitamisel ainult sellisel juhul, kui notar, tema kindlustusselts ega muu kolmas kohustatud isik ei saa kahju kannatanule hüvitada. Siiski säilib riigil notari vastu tagasinõude õigus. Selline regulatsioon tagab riigi garantii kahjustatud isikutele kahju hüvitamiseks, aga samas säilitab notari sõltumatu ameti positsiooni.

Analüüsi käigus selgus, et notarite isikliku vastutuse ulatus on igati põhjendatud, sest notarid peavad oma ametipidamisel tegutsema vastavuses seadusega kehtestatud rangete nõuetega ning nende hoolsus peab tagama vigade ja kohustuste rikkumise vältimise. Isikliku vastutuse kehtestamine on notari erapooletuse ja sõltumatuse aluseks. Samuti toetab notari isiklikku vastutust notariaalsete tehingute tasustamise süsteem, kus tasud laekuvad otse notarile ning notar kannab nendest tuludest kõik vajalikud ametipidamisega seotud kulud.

Kokkuvõtvalt võib järeldada, et Eestis on notarite ametitegevusega seonduv seadusandlus püsivalt edendamisel ning tehnoloogilised süsteemid kaasajastamisel. Eesti kui e-riik on ka



notariaalsete tehingute regulatsiooni puhul hästi arenenud ning loonud üleriigiliselt toimiva notarite võrgustiku, mille ühtsust koordineerib Notarite Koda. Oluline on edasiste muudatuste tegemisel lähtuda notari ameti kuvandist, et säiliks notarite usaldusväärne ja erapooletu positsioon ühiskonnas, aga keskenduda tuleks ka isikute jaoks asjaajamise mugavamaks muutmisele bürokraatia vähendamise abil.

# THE DIVISION OF THE PROFESSIONAL ACTIVITIES OF NOTARY AND THE NATURE OF NOTARY'S LIABILITY

## Summary

Estonia belongs to the Latin notary system. In Estonia the notary's professional activity is considered to be governed by public law and this profession is granted a special legal status. Notaries are not public officials, but the state has delegated them public authority for certain legal operations. Notaries are free national officials, who are authorised to perform public administration duties, but according to the law they are not entrepreneurs. The main duty of notaries is considered to be the notarial certification of transactions, which must be performed impartially. This makes the notaries the representatives of the preventive justice.

The aim of the current master thesis is set as a theoretical research of the division of notarial transactions. The professional activities of a notary are divided into the performance of notarial acts and the provision of notarial services. At first the author analyzes the basis and the reasons of this kind of division. Some transactions have mandatory notarial authentication or notarial certification form pursuant to law. The author examines which transactions must be performed in notarial form and what could be the reasons for this kind of requirements. Analyzing the necessity of a notarial form, the author presents the notary's official duties and notary's personal liability performing transactions. In the modern world the importance of the information technology could not be also understated in notarial transaction's theme. Author explores the possibility of performing transactions in the electronic form considering all the established mandatory requirements, which ensure the security of the notarial form.

The topical issue is that in Estonia the transactions with real estate have the mandatory notarial authentication form, which may not be the most convenient and fast solution, but serves its purpose. Also people have the need to manage their business and documents from distance and with as little bureaucracy as possible. Digital solutions could make that happen.

Legal issue is the division of the notarial transactions, the possibility of digitalization of the notarial transactions and the nature of notary's liability performing these transactions. Author raises the following research questions:

1. Why is this kind of division necessary – mandatory performance of notarial acts and the optional provision of notarial services?

2. Why is the legislator enacted to some transactions mandatory notarial authentication or notarial certification form? Is it possible to perform notarial transactions in digital form?
3. Is the personal liability of notaries performing the transactions with a reasonable and fair scope?

Author uses the qualitative method, data collection and interpretation of these collection results. Static indicators have also been used quantitatively. This is a theoretical study in which figures have been used to create added value.

The author sets up following hypotheses:

1. The division of notary's professional activities into the performance of notarial acts and the provision of notarial services is necessary for the society.
2. Mandatory notarial authentication form is enacted by the legislator for the transactions, which need importantly final legal clarity. Mandatory notarial certification is enacted by the legislator for the transactions, which are just formal documents. Written form is enacted for the documents, which have other statutory conditions for content.
3. The digital authentication is possible considering the modern information technology solutions for the simpler transactions.
4. The personal liability of notaries performing the transactions is with a reasonable and fair scope, because the state has ensured the protection of the rights of persons according to the legal status of a notary in the country.

The paper has been divided into three linked chapters according to the research questions. The first chapter of the present work focuses on the division of the notary's professional activities into the performance of notarial acts and the provision of notarial services. The aim is to explore which transactions are mandatory to perform by the notary and which are optional. Author inspects the reasons for this kind of division and the necessity of the legal division.

The second chapter focuses on the division of the notarial transactions by the form. Notarial transactions are divided by the form into notarial authentication and notarial certification. Author examines why is the legislator enacted to some transactions mandatory notarial authentication or notarial certification form and which kind of documents have these mandatory forms. Author investigates if it is possible to perform notarial transactions in digital form considering the mandatory requirements for these transactions.

The last chapter focuses on the notary's personal liability performing transactions and the elements that affect and shape that liability. Important aspects are the notary's legal position

in Estonia, the notary fees, the anti-money laundering obligations, supervision, breach of obligations, compensation for damages and the compulsory liability insurance.

The hypotheses set out were confirmed and the author came to the conclusions to be discussed below. In the first chapter the author of the thesis states, that the legislator has divided notary's professional activities into the performance of notarial acts and the provision of notarial services, firstly because notaries have the exclusive competence for performing the notarial acts. The notarial services must be provided in every part of the state, it is necessary for the society. The distinction is essential for the notaries themselves also. The necessary notarial services are regulated by the government and their availability is guaranteed by the state. But these kind of services could not be established mandatorily to be provided by all the notaries, because it would not be expedient and conceivable, that all the notaries would have to have all the specific knowledge from different fields or different language skills. The notarial services regulation provides the opportunity for notaries to specialize in some specific fields and this turns the professional status of notaries more attractive and flexible. Notaries can compete with other lawyers in legal consultation and this makes their profession less restricted that it would be, if notaries could only perform their mandatory notarial acts. The addition of conciliation procedure and arbitration procedure to notaries' competence helps to reduce the (administrative) burden of the courts and other administrative authorities. The credibility of these dispute resolution methods rises, because notaries have always the obligation to fulfill their occupational commitments and their professional activity is governed by the law. The legal consultation outside the notarial transactions serves the purpose of reducing disputes. Qualified legal aid is made available by notaries in smaller cities of Estonia, where lawyers usually do not provide their services. The precise division notarial acts and services simplifies the process of notaries supervising their own fulfillment of their obligations, because the notarial acts with the public nature are subject to stricter requirements.

When the document is in the notarial authentication or notarial certification form, the parties can be certain, that the document meets the real and actual will of the parties, expresses the public the right legal situation and that no doubts and mistakes exist. Notarial authentication form is made mandatory by the legislator for the transactions which are made with the assets of high value and their retaining is important. Also for the transactions, which by nature can probably cause later disputes, because this form ensures the verification function. The notarial authentication of the documents, which are the basis of the entries in different registers (land register, commercial register, etc), is the foundation of the legal certainty of Estonian different registers.

Notarial certification is established mandatory by the legislator for the documents, which need formal confirmation about the person, who signed the document or about the original document. Certification is not the authentication of a legal fact, which could be perceived as a witness. The analysis concludes that during the notarial formulation of documents, the notary executes a large amount of the proofing, which would be done later by the court when solving the arisen dispute, thus the purpose of the mandatory form is to reduce the courts' burden and duty.

Legislator has concluded, that some important documents, should only have simple written format. In general the law constitutes then other mandatory conditions for the document in addition. In particular the conditions concern the content of the document. Commonly states the law some mandatory minimum conditions for the weaker party and parties can not agree on lower terms.

The development of the information technology solutions is enacted to create the digital form for the notarial transactions. Digital form means in essence, that the requirement for the physical presence will be removed, so the notary and the other party will not have to be at the same time at the same place. This requirement would be replaced by the videocall. The Chamber of Notaries proclaimed a public procurement for development of the necessary technological systems. This kind of solution will be used for the estonians, who are located abroad. Important topic is that, when such systems are developed, it must be kept in mind, to maintain the basic principles of the notarial authentication, security and quality. It is necessary to ensure identification of the person's real will, verification of the circumstances and of course the identification of the person. The identification of the person is made possible by the Estonian embassies, where the person must go. All in all, it is possible to create a suitable secure technological systems for the notarial digital form of documents. It is possible for the transactions that are unilateral and where it is possible to easily identify person's will. During the writing of this paper, a system that is developed allows the notaries to authenticate the power of attorney, an application for renunciation of succession and the transactions with the private limited company's shares.

The responsibility for indemnification for the mistakes or infringements caused by the notary's professional activity is primarily on the notary. One of the backbones of the notary's office in Estonia is personal liability and executing in his or her own name. The legislator has established mandatory professional liability insurance as one of the prerequisites of notary's professional activity. The majority of the notarial activities is the fulfillment of the tasks given by state.

State liability applies to indemnification of the damages only, if the notary, his insurance company or other third party obligated can not compensate the injured party. However, the state retains the right of recourse against the notary. This regulation gives a state guarantee to the injured parties for compensation, but at the same time the notary maintains an independent position of office. The analysis revealed that the extent of the personal responsibility of notaries is fully justified, as notaries have to act in accordance with the strict requirements established by law, and their diligence must ensure the prevention of errors and breach of obligations. The establishment of personal responsibility is the basis of the impartiality and independence of the notary. Also, the notary's personal liability system is supported by a system of remuneration for notaries, where fees are paid directly to a notary and the notary borrows all necessary employment costs from their income.

Thus, the author of the present thesis concludes, that in Estonia there is a constant improvement of the legislation related to the professional activity of notaries and technological systems. Estonia as an e-state is also developed well in the regulation of notarial transactions and has set up a nation-wide network of notaries whose unity is coordinated by the Chamber of Notaries. It is important to follow the principles of the notary's office, when making further changes in order to preserve the credibility and integrity of the notaries in society, but the innovation should also focus on convenient ways and reducing bureaucracy for people and companys to manage their business.

## KASUTATUD KIRJANDUS

1. A. Alekand. *Quo vadis*, notariaalne leping täitedokumentina? – Juridica VI/2011;
2. A. Elmik. Kinnisasja omandamise ja võõrandamise tehingute notariaalse tõestamise nõude vajalikkus. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2014;
3. A. Saaber. Eesti notariaadi rahvusvaheline koostöö. Eesti notariaadi X aastapäev. Tallinn: Notarite Koda 2003;
4. A. Stukolina. Notari selgitamiskohustuse ulatus kinnisasja tehingute tõestamisel. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2017;
5. C. Valia, C. Ferretto. 28th International Congress of Notaries, Paris, France, 2016. 2nd theme. Electronic notarial acts and paperless processes (Itaalia raport, materjal Notarite Kojast);
6. D. Freivald. Pereliikme võetud käenduskohustuse heade kommete vastasus. – Juridica VIII/2006;
7. Digitõestus tuleb paari aasta pärast. – Notar Bene sügis/talv 2017;
8. D. W. Belling. Põhiõiguste tähendus eraõigusele. – Juridica I/2004;
9. E. Andresen. Notari koht ja roll Eesti õigussüsteemis. Rahvusvaheline konverents "Eesti notariaat ja kinnistusraamat positiivsete muutuste teel" 31.10.20013. Valik konverentsimaterjale;
10. E. Andresen. Riigivastutus ilma riigi vastutusest: notari, kohtutäituri ja vandetõlgi isiklik ametivastutus Euroopa õiguse ja riigiõiguse vaatepunktist. – Juridica IX/2006;
11. E. Andresen. Riiklik järelevalve notari üle. Selle ulatus tulenevalt notari sõltumatuse põhimõttest. – Juridica IV/2001;
12. E. Andresen. State Tasks of the Public Office of Notary — Belonging to the Domain of National or European Union Law? – Juridica International XVI/2009;
13. E. Strang. Eesti notariaadist – Eesti Majanduse Teataja 7/8/2006;
14. E. Strang. Eesti notariaat 20. Lühülevaade notarite tegevusega seotud õigusloomest. – Juridica VII/2013;
15. G. Brambring. Dokumenteerimisõigus. Tallinn: AS Spin Press 2000;
16. I. K. Kokot, candidate notary. 28th International Congress of Notaries, Paris, France, 2016. 2nd theme. Electronic notarial acts and paperless processes (Horvaatia raport, materjal Notarite Kojast);

17. J. C. L. Benlloch, Notary of Ayora, Valencia, Spain. 28th International Congress of Notaries, Paris, France, 2016. 2nd theme. Electronic notarial acts and paperless processes (Hispaania raport, materjal Notarite Kojast);
18. J. Lahe. Kindlustusõigus. Tallinn: Kirjastus Juura 2007;
19. J. Väljaots. Tiesenhauseni maja varguse korraldasid kohtualuse surnud sõbrad. – Õhtuleht 12.09.2003;
20. K. Kartau, K. Saldu. Kinnistu ostu-müügitehing. Notari menetletavad kinnistamisprotsessi etapid ja tehingu täitmise tagamine. – Juridica X/2001;
21. K. Merusk. Avalike ülesannete eraõiguslikele isikutele üleandmise piirid. Konstitutsiooni- ja haldusõiguse aspekte. – Juridica VIII/2000;
22. K. Milva. Notar avaliku ameti kandjana Eesti õiguskorras ja Euroopa Kohtu praktikas. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2013;
23. K. Sein. Tehingu vorminõuded ja nende järgimata jätmise tagajärjed. – Juridica VII/2010;
24. L. Glikman. Vabatahtlik notariseerimine - hullumeelsus! – Äripäev 13.02.2017;
25. L. Vahtre. Eesti notariaadi ajalugu. Tallinn: Kirjastus Juura 2008;
26. M. Kruus, R. Int, A. Nõmper. Patsienditestament: milleks ja kellele? Vormid, vormistamine ja rakendamise probleemid. – Juridica 5/2017;
27. M. Lentsius, D. Lõhmus, K. Kõo. Tagatised ettevõtluses. Käendus, garantii, käsiraha, leppetrahv, võlatunnistus, omandireservatsioon, hüpoteek ja muud pandiõigused. Tallinn: AS Äripäev 2010;
28. M. Lõssenko. Notariameti põhiprintsiipide kohaldatavus notari ametiteenustele. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2013;
29. P. L. Murray, R. Stürner. The Civil Law Notary – Neutral Lawyer for the Situation: A Comparative Study on Preventative Justice in Modern Societies. München: C.H. Beck 2010;
30. P. Press. Mõtteid notariaadireformist Eestis. Rahvusvaheline konverents "Eesti notariaat ja kinnistusraamat positiivsete muutuste teel" 31.10.20013. Valik konverentsimaterjale;
31. P. Press. Notari ametikohustused ja vastutus. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusteaduskond, 2006;
32. P. Pärna. Eesti raport kongressil „Electronic notarial acts and paperless processes“;
33. P. Pärna. Notareid ei saa vabale turule viia. – Äripäev 06.01.2017;
34. P. Reiljan. Eesti nuumab notareid. – Äripäev 21.12.2016;
35. P. Reiljan. Notarid ei taha oma tulude edetabeleid. – Äripäev 08.02.2017;
36. P. Reiljan. Notarite salajane tulu võib avalikuks saada. – Äripäev 23.12.2016;



37. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost). Võlaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Kirjastus Juura 2006;
38. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri (koost). Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Kirjastus Juura 2014;
39. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi, T. Puri (koost). Asjaõigusseadus II. Komm vlj. Tallinn: Kirjastus Juura 2014;
40. P. Varul. Tahteavaldus ja selle tegemine. – Juridica VII/2010;
41. R. Joamets. Tõestamisest tõestamisseaduses. – Juridica X/2001;
42. R. Tiivel. Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõõtes. – Juridica IX/2012;
43. R. Tiivel. Eesti kinnistusraamatuõiguse vastuolulistest allikatest ja kinnistusraamatu tänasest seisust. Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 2000. Eesti Vabariigi Justiitsministeerium;
44. R. Tiivel. Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. – Juridica I/2006;
45. Tiesenhauseni majapettuses jäi süüdi kolm kohtualust. – Postimees 02.07.2004;
46. T. Puri. Inimene vajab notarit. – Äripäev 19.09.2017;
47. T. Puri. Notari ametiteenused ning notar vahekohtunikuna. – Juridica VI/2011;
48. W. Waldner. Tõestamisõigus notariaalpraktikas. Tallinn: Kirjastus Juura 2008;
49. Üks asi, mida võiks Eestis muuta. – Äripäev 18.09.2017;

## KASUTATUD ÕIGUSAKTID

50. Asjaõigusseadus<sup>1</sup>. – RT I 1993, 39, 590... RT I, 25.01.2017, 4;
51. Euroopa Liidu Toimimise lepingu konsolideeritud versioon. – ELT C 326/47, 26.10.2012;
52. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/52/EÜ, 21. mai 2008, vahendusmenetluse teatavate aspektide kohta tsiviil- ja kaubandusajades. – ELT L 136/3-136/8;
53. Euroopa Ühenduse liikmesriikide dokumentide legaliseerimisest loobumise konventsioon. – RT II, 06.08.2013, 2;
54. Kalapüügiseadus. – RT I, 17.03.2015, 1... RT I, 09.11.2017, 2;
55. Karistusseadustik<sup>1</sup>. – RT I 2001, 61, 364... RT I, 07.07.2017, 5;
56. Kinnistusraamatuseadus. – RT I 1993, 65, 922... RT I, 09.05.2017, 9;
57. Kommertspandiseadus. – RT I 1996, 45, 848... RT I, 09.05.2017, 13;
58. Laeva lipuõiguse ja laevaregistrite seadus. – RT I 1998, 23, 321... RT I, 09.05.2017, 17;
59. Notariaadimäärustik. JMm 19.06.2009 nr 23. – RT I, 05.06.2017, 6;

60. Notariaadiseadus. – RT I 2000, 104, 684... RT I, 09.05.2017, 22;
61. Notari distsiplinaarvastutuse seadus. – RT I 1995, 75, 1322... RT I, 14.03.2011;
62. Notari tasu seadus. – RT I 1996, 23, 456... RT I, 09.05.2017, 26;
63. Notarite Koja põhikirja kinnitamine. JMm 04.06.2003 nr 44. – RT I, 12.06.2013, 21;
64. Pärimisseadus. – RT I 2008, 7, 52... RT I, 10.03.2016, 16;
65. Rahapesu andmehüroole esitatava teate sisu ja vorm ning teate esitamise juhend. SiMm 27.11.2017 nr 42. – RT I, 01.12.2017, 20;
66. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus<sup>1</sup>. – RT I, 17.11.2017, 2... RT I, 17.11.2017, 38;
67. Tõestamise seadus. – RT I 2001, 93, 564... RT I, 10.03.2016, 14;
68. Täitemenetluse seadustik. – RT I 2005, 27, 198... RT I, 26.06.2017, 43;
69. Võlaõigusseadus<sup>1</sup>. – RT I 2001, 81, 487... RT I, 17.11.2017, 40;
70. Välisriigi avalike dokumentide legaliseerimise nõude tühistamise konventsioon. – RT II 2000, 27, 165;
71. Välisriikide ametiisikute loetelu, kelle tõestatud volikiri on võrdne Eesti notari tõestatud volikirjaga. JMm 14.12.2001 nr 97. – RT I, 10.11.2010;
72. Äriseadustik<sup>1</sup>. – RT I 1995, 26, 355... RT I, 17.11.2017, 21;

## KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

73. EKo C-53/08, Austria vs. komisjon;
74. RKTKm 3-2-1-13-16;
75. RKTKm 3-2-1-49-03;
76. RKÜKm 3-2-1-169-12;
77. RKHKo 3-3-1-24-06;
78. RKHKo 3-3-1-35-00;
79. RKHKo 3-3-1-70-04;
80. RKKKo 3-1-1-17-15;
81. RKTKo 3-2-1-32-06;
82. RKTKo 3-2-1-129-05;
83. RKTKo 3-2-1-130-13;
84. RKTKo 3-2-1-141-14;

## KASUTATUD MUU MATERJAL

85. 26th International Congress of Notaries, Marrakesh, Morocco, 2010. Theme I. TOPIC I. “Collaboration of the Notary and the State in facing the new challenges of society: transparency of financial markets, money laundering, urban development and the environment”. Conclusions: English. Arvutivõrgus: [http://www.uinl.org/documents/20181/73755/XXVICongresoUINLMarrakech-CONCLUSIONESTEMA\\_I-EN/a87644c2-f9b5-4802-8e32-43875f9dc480](http://www.uinl.org/documents/20181/73755/XXVICongresoUINLMarrakech-CONCLUSIONESTEMA_I-EN/a87644c2-f9b5-4802-8e32-43875f9dc480);
86. 28th International Congress of Notaries, Paris, France, 2016. 2nd theme. Electronic notarial acts and paperless processes. Conclusions: English. Arvutivõrgus: <http://www.uinl.org/documents/20181/44832/Paris+2016-Th%C3%A8me+2-Conclusions+EN+%28def%29/c634260e-6911-4573-a0c8-dde3bef1ae3f>;
87. Abieluvararegistri kande tegemine lüheneb kuult päevale. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/30530>;
88. Ametitoimingutele lisaks pakutavad ametiteenused. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/19607>;
89. Apostilliregister. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/apostill/>;
90. Avaliku dokumendi kinnitamine apostilliga. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/19886>;
91. Avaliku dokumendi legaliseerimine. Välisministeerium. Arvutivõrgus: <http://vm.ee/et/avaliku-dokumendi-legaliseerimine>;
92. CNUE Annual Report 2016, lk 46. Arvutivõrgus: <http://www.notaries-of-europe.eu/files/publications/cnue-annual%20report-2016.pdf>;
93. Erialase tegevuse vastutuskindlustus. AAS BTA Baltic Insurance Company Eesti filiaal. Arvutivõrgus: <https://www.bta-kindlustus.ee/ee/business/erialase-tegevuse-vastutuskindlustus#-miks-valida-bta-erialase-tegevuse-vastutuskindlustus>;
94. Hangitava eseme tehniline kirjeldus (läheteülesanne) (Lisa 2). Hange: „E-notar 3 projekt: iseteenindusportaali loomine, digitõestuse võimaluse loomine ja e-notari süsteemi täiendamine“ (viitenumber: 190207);
95. Kalapüügiseaduse muutmise seaduse eelnõu. 598 SE. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e307d683-ef82-373e-931b-c8cd40acb940/Kalap%C3%BC%C3%BCgiseaduse%20muutmise%20seadus>;
96. LHV selgitas välja aastase topeltpalga võitja. AS LHV Pank. Arvutivõrgus: <https://www.lhv.ee/et/uudised/2017/23>

97. Mis on lepitamine ja millises olukorras on otstarbekas seda teenust kasutada. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/20345>;
98. Mis on Notarite Koja vahetuskohus ja millal sinna pöörduda? Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/21598>;
99. Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu 411 SE seletuskiri. Arvutivõrgus: [https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8-ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20\[411%20SE%20II-1](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8-ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus%20[411%20SE%20II-1);
100. Notari ametikindlustuse tingimused. ERGO Insurance SE. Arvutivõrgus: <https://www.ergo.ee/ergo/tingimused-ja-vormid/tingimused>;
101. Notari ametikindlustuse tingimused. If P&C Insurance AS. Arvutivõrgus: <http://tingimused.if.ee/>;
102. Notaribürood. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/kontaktid> (22.01.2018);
103. Notari roll rahapesu ja terrorismi tõkestamisel. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/17758>;
104. Notar jäi majapettuse võimaldamises süüdi. BNS. Arvutivõrgus: <http://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/notar-jai-majapettuse-voimaldamises-suudi?id=5009238>;
105. Notarite Koja tegevusaruanne 2016. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/16579>;
106. Notarite tegevusega seotud seadusemuudatustest 2009. aastal. Notarite Koda. Arvutivõrgus: <https://www.notar.ee/519>;
107. Rahapesu andmebüroo soovituslik juhend rahapesu kahtlusega tehingute tunnuste kohta. Arvutivõrgus: <https://www.politsei.ee/dotAsset/258252.pdf> (13.01.2018);
108. Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus e-residentsuse projekti raames tõestamisseaduse jt notariaadialaste seaduste muutmiseks. Arvutivõrgus: [http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK\\_toestamisseaduse\\_jt\\_notariaadialaste\\_seaduste\\_muutmiseks.pdf](http://koda.ee.klient.veebimajutus.ee/sites/default/files/content-type/content/2017-03/VTK_toestamisseaduse_jt_notariaadialaste_seaduste_muutmiseks.pdf);
109. State report on Germany for the UINL conference in Paris in 2016. Topic II – Electronic authentic instruments and paperless processes. (Saksamaa raport, materjal Notarite Kojast);
110. Toetatud projektid. Euroopa Liidu Struktuuritoetus. – Arvutivõrgus: <https://www.struktuurifondid.ee/et/toetatud-projektid/toetatud->

projektid?marksona=notar&valdkond=All&periood%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=&period2%5Bvalue%5D%5Bdate%5D=&rakendusüksus=All&rakendusasutus=All&toetuse\_saja\_vorm=All&rakendusperiood=All&display=grid&sort\_by=title&sort\_order=ASC;

111. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja sellega seotud seaduste muutmise seadus 194 SE seletuskiri. Arvutivõrgus: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/57af5aca-06a7-159e-7d61-03607a2dce5e>;
112. Vastutustundliku laenamise nõuded. Finantsinspektsiooni juhend. Arvutivõrgus: [https://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf);
113. Õiguskantsleri seisukoht. Seisukoht vastuolu mittetuvastamise kohta. Ajalooline püügiõigus kalalaevade püügivõimaluste jagamisel. Arvutivõrgus: [http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field\\_document2/6iguskantsleri\\_seisukoht\\_vastuolu\\_mittetuvastamise\\_kohta\\_ajalooline\\_puugioigus\\_kalalaevade\\_puugivoimaluste\\_jagamisel.pdf](http://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/6iguskantsleri_seisukoht_vastuolu_mittetuvastamise_kohta_ajalooline_puugioigus_kalalaevade_puugivoimaluste_jagamisel.pdf).

### AMETITOIMINGUD

<b>Kinnisvaratehingud</b> 56 881 / 61 102 / 64 964 / 67 432 / 67 772	<b>Ehitise kui vallasasja tehingud</b> 52 / 33 / 39 / 43 / 27	<b>Laevatehingud</b> 31 / 19 / 13 / 13 / 21
<b>Jur. isiku asutamine, ühinemine jne</b> 2 383 / 2 325 / 2 339 / 2 431 / 2 489	<b>OÜ osa või AS aktsia tehingud</b> 12 186 / 11 719 / 10 967 / 11 038 / 10 893	<b>Testamendid</b> 5 900 / 6 096 / 6 578 / 7 076 / 7 000
<b>Pärimislepingud</b> 19 / 25 / 29 / 28 / 31	<b>Abieluvaralepingud</b> 856 / 850 / 887 / 864 / 951	<b>Ühisvara jagamise kokkulepped</b> 645 / 624 / 697 / 697 / 676
<b>Volikirja tõestamine ja tühistamine</b> 13 508 / 13 546 / 13 362 / 13 633 / 13 633	<b>Muu tehingu tõestamine TõS 2. ptk alusel</b> 9 160 / 7 852 / 7 058 / 6 840 / 6 347	<b>Jur. isiku organi otsuse tõestamine</b> 229 / 173 / 179 / 140 / 295
<b>Pärimisavaldused</b> 11 187 / 11 597 / 12 097 / 12 495 / 13 257	<b>Pärimisõiguse tunnistused</b> 9 028 / 9 488 / 9 835 / 10 426 / 10 340	<b>Tehingud pärandvaraga</b> 1 416 / 1 546 / 1 602 / 1 649
<b>Omandiõiguse tunnistused</b> 1 536 / 1 273 / 1 109 / 1 108 / 958	<b>Muu sündmuse v. asjaolu tõestamine TõS 3. ptk alusel</b> 454 / 379 / 348 / 381 / 460	<b>Ära kirja ja väljavõtte õigsuse kinnitamine</b> 92 905 / 93 813 / 95 492 / 92 051 / 91 243
<b>Allkirja õigsuse kinnitamine</b> 22 547 / 21 320 / 20 445 / 20 530 / 20 106	<b>Tõlkija allkirja õigsuse kinnitamine</b> 17 970 / 17 641 / 16 684 / 5 049 / 4 245	<b>Registri väljatrükid ja tutvumine</b> 763 / 785 / 1 050 / 1 897 / 2 761
<b>Muude asjaolude kinnitamine TõS 3. ptk alusel</b> 295 / 322 / 269 / 249 / 238	<b>Hoiustamine (toiminguna)</b> 16 769 / 21 107 / 22 736 / 25 456 / 27 080	<b>Väljaspool notaribürood toimingute tegemine</b> 2 485 / 2 181 / 2 094 / 2 104 / 2 315
<b>Määruskaebuse koostamine</b> 1 / 0 / 0 / 3 / 1	<b>Tehinguga seotud teate või avalduse koostamine või edastamine</b> 191 / 155 / 262 / 362 / 385	<b>Majandusaasta aruande edastamine</b> 554 / 368 / 416 / 333 / 333
<b>Apostilli väljaandmine</b> 7 610 / 7 357 / 6 453 / 7 058 / 7 556	<b>Abielu sõlmimine ja lahutamine</b> 489 / 493 / 564 / 588 / 772	<b>Kooselulepingu tõestamine</b> X / X / X / X / 43

### AMETITEENUSED

<b>Õigusnõustamine (teenusena)</b> 3 398 / 3 216 / 3 089 / 2 857 / 2 760	<b>Enampakk., häälet., loosim., liisuheitm. läbiviim., tul. tõest.</b> 0 / 1 / 0 / 1 / 0	<b>Vannutamine ja vande all antava tunnistuse tõest.</b> 2 / 5 / 20 / 9 / 5
<b>Avald. ja teate edastamine NotS § 32 lg 3 p 7 alusel</b> 47 / 58 / 50 / 42 / 35	<b>Hoiustamine (teenusena)</b> 52 / 37 / 31 / 36 / 27	<b>Dokumendi tõlke õigsuse kinnitamine</b> 1 528 / 1 544 / 1 247 / 112 / 80

### AMETITOIMINGUD JA AMETITEENUSED 2012-2016

AASTA	AMETITOIMINGUTE KOGUARV	AMETITEENUSTE KOGUARV
2012	285 565	5 029
2013	292 008	4 865
2014	296 474	4 443
2015	289 870	3 058
2016	292 247	2 908

<sup>219</sup> Tabel on saadud Notarite Kojalt.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Karoliine-Amelia Priinits (sünnikuupäev: 15.11.1992),

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Notari ametitegevuse jagunemine ja vastutuse olemus,

mille juhendaja on Priidu Pärna,

1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 23.04.2018.